

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

25 апреля 2018 года

г. Истра, МО

Истринский городской суд Московской области в составе:

председательствующего – судьи Клименовой Ю.В.,

при секретаре Скрябиной Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании

гражданское дело по иску

к ООО «МИЦ-

СтройКапитал» о защите прав потребителя,

установил:

в Истринский городской суд обратилась с исковым заявлением к ООО «МИЦ-СтройКапитал» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры в размере 109 128 руб. 55 коп., штрафа за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке, компенсации морального вреда в сумме 50 000 руб., расходов на оплату услуг представителя в сумме 23 000 руб., расходов на оплату услуг нотариуса в сумме 1 700 руб., почтовых расходов, связанных с направлением претензии в сумме 179 руб. 99 коп.

В обоснование требований указала, что 29.07.2014 года с ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве №В/3-285-И, по условиям которого ответчик обязан передать квартиру площадью 42,7 кв. м не позднее 31.10.2016 года. Цена квартиры по условиям договора составляет 3 165 308 руб. Обязанность по уплате стоимости указанной квартиры исполнена своевременно в полном объеме. ООО «МИЦ-СтройКапитал» допустил просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, квартира передана 19.12.2016 года. Просрочка составила 49 дней.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Яценко И.С. исковые требования поддержал в полном объеме, просил об их удовлетворении.

Представитель ответчика ООО «МИЦ-СтройКапитал» в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен надлежащим образом.

Выслушав доводы истца, исследовав материалы дела, оценив собранные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

В силу ч.1 ст. 6 настоящего закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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 (ч.2 ст.6 Закона).

В силу ч.1 ст.7 Закона 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.

Согласно ч.1 ст.8 Закона об участии в долевом строительстве - передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Частью 4 данной статьи предусмотрено, что Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и

позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Согласно ч.1 ст. 12 Закона об участии в долевом строительстве обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с п.1 ст. 55 Градостроительного кодекса 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.

Судом установлено, что 29.07.2014 года между и ООО «МИЦ-СтройКапитал» заключен договор №В/3-285-И участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Ленинский район, г/пос. Видное, бульвар Зеленые аллеи, д. 3.

Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира площадью 42,7 кв. м по адресу: Московская область, Ленинский район, г/пос. Видное, бульвар Зеленые аллеи, д. 3, кв. Согласно п. 4.1 цена договора составляет 3 340 669 руб. 79 коп. Согласно п. 6.1 договора срок передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику договора в течение 4-х календарных месяцев, исчисляемых с 01.07.2016 года.

Судом установлено, что истец исполнила обязательства по договору, уплатив обусловленные договором денежные средства ООО «МИЦ-СтройКапитал» в счет стоимости квартиры (л.д. 23).

19.12.2016 года стороны Договора подписали передаточный акт к договору №В/3-285-И (л.д. 24). Камынина И.Ю. подтверждает, что никаких претензий по состоянию квартиры не имеет.

Согласно ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения

обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, и не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Ответчик не представил доказательств отсутствия вины в неисполнении обязательства в установленный срок. Учитывая, что в предусмотренный договором срок объект не был передан истцу, суд приходит к выводу о законности требований истца и взыскании неустойки за период с 01.11.2016 года по 19.12.2016 года в сумме 109 128 руб. 55 коп.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами РФ, содержащими нормы гражданского права, например, договор участия в долевом строительстве, то к отношениям, возникающим из таких договоров Закон «О защите прав потребителей» применяется в части, не урегулированной, специальными законами.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, учитывая п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцом нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, суд находит требования истца о взыскании компенсации морального вреда обоснованными, с учетом степени вины ответчика, длительность неисполнения законных интересов истца, а также характер и степень причиненных истцу нравственных страданий, суд видит возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1

«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.

Руководствуясь принципом единообразия судебной практики, суд принимает во внимание разъяснения, данные в п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», в соответствии с которыми при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Таким образом, принимая во внимание, что ответчик в добровольном порядке отказался выполнить требования истца о выплате неустойки, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 54 564 руб. 27 коп.

Согласно ст.100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что расходы истца на оплату услуг представителя по договору №ОУ14/12/2017 на оказание юридических услуг от 14.12.2017 года составляют 23 000 руб. (л.д. 28-31,32). Учитывая, сложность спора, объем выполненных юридических услуг, включая количество судебных заседаний с участием представителей истца, исходя из принципа разумности, суд считает необходимым возместить расходы на оплату услуг представителя в сумме 23000 руб.

В п. 15 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» предусмотрено, что расходы представителя, необходимые для исполнения его обязательства по оказанию юридических услуг, например расходы на ознакомление с материалами дела, на использование сети «Интернет», на мобильную связь, на отправку документов, не подлежат дополнительному возмещению другой стороной спора, поскольку в силу статьи 309.2 ГК РФ такие расходы, по общему правилу, входят в цену оказываемых услуг, если иное не следует из условий договора (ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, ст. 112 КАС РФ, ч. 2 ст. 110 АПК РФ).

Согласно п. 3 Договора на оказание юридических услуг от 14.12.2017 года №ОУ14/12/17 в стоимость оказываемых услуг входит составление

претензии и направление ее в адрес застройщика, в связи с чем, не подлежат удовлетворению требования о возмещении почтовых расходов, связанных с направлением претензии, в сумме 179 руб. 99 коп. (л.д. 26).

В абз. 3 п. 2 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» предусмотрено, что расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из представленной в материалы дела копий доверенности серии 77 АВ 6566779 от 14.12.2017 года (л.д. 33), выданной ООО «Гарант» на представление ее интересов, не следует, что данная доверенность выдана только для участия в настоящем деле, подлинник доверенности не приобщен к материалам дела. Таким образом, требования Камыниной И.Ю. о возмещении расходов, связанных с составлением доверенности, в сумме 1 700 руб. суд находит необоснованными.

В порядке ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход государства в сумме 3 982 руб. 56 коп.

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

РЕШИЛ:

исковые требования — удовлетворить частично.

Взыскать в пользу с ООО «МИЦ-СтройКапитал» неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01.11.2016 года по 19.12.2016 года в сумме 109 128 руб. 55 коп., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в сумме 54 564 руб. 27 коп., компенсацию морального вреда в сумме 5 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в сумме 23 000 руб.

Исковые требования о взыскании с ООО «МИЦ-СтройКапитал» компенсации морального вреда в сумме 45 000 руб., расходов на оплату услуг нотариуса в сумме 1 700 руб., почтовых расходов, связанных с направлением претензии. в сумме 179 руб. 99 коп. — оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО «МИЦ-СтройКапитал» госпошлину в доход государства в сумме 3 982 руб. 56 коп.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд через Истринский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий
Мотивированное решение
составлено 03.05.2018 г.

