

Решение  
Именем Российской Федерации



16 января 2018 года

город Москва

Савеловский районный суд г. Москвы, в составе председательствующего судьи Соломатиной О.В., при секретаре Павловой В.В., с участием представителей сторон, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-401/18 по иску

к ООО «Бизнес-Мастер» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов,

Установил:

Истец обратился в суд с иском к ООО «Бизнес-мастер» о взыскании неустойки в размере 201 685 рублей за период просрочки с 01.05.2017 по 09.11.2017 г. по передаче объекта долевого строительства, взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб., нотариальных расходов в размере 1 900 руб., почтовых расходов в размере 177,04 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что между и ООО «Бизнес-мастер», заключен договор участия в долевом строительстве от 03.06.2015 №ЛБМ/М-2-Р18. Согласно Договору Застройщик принял на себя обязательство построить многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЗАО, район Раменки, ул. Лобачевского, вл.118, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – машиноместо, условный номер общей площадью 18,14 кв. м, расположенное в отсеке Р на -2 этаже подземной двухэтажной стоянке. Пунктом 4.2.1. Договора установлен срок передачи застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно 30 апреля 2017 года. Свои обязательства по Договору Истец выполнил надлежащим образом, оплатив цену Договора Застройщику в размере 1 900 000 руб. 12.10.2017 истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, которая была оставлена без ответа. Объект долевого строительства истцу не передан до настоящего времени, что и послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

В судебное заседание истец не явился, о дате и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, обеспечил явку своего представителя по доверенности Ростовцева В.В., который исковые требования поддержал.

Представитель ответчика по доверенности Ермаков Е.Г. в судебном заседании просил отказать истцу в удовлетворении исковых требований в полном объеме согласно письменным возражениям, приобщенным к материалам дела, в случае удовлетворения исковых требований просил применить ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу об удовлетворении исковых требований частично по следующим основаниям.

Согласно п. 3, 4, 5 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 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» 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

Согласно ч. 1, 2, 3 ст. 8 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» предусмотрено, что передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. 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.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором, и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ 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 обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Как установлено в судебном заседании 03.06.2015 года между ООО «Бизнес-мастер» (застройщик) и (участник) заключен Договор участия в долевом строительстве №

Согласно Договору Застройщик принял на себя обязательство построить многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЗАО, район Раменки, ул. Лобачевского, вл. и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – машиноместо, условный номер Р18, общей площадью 18,14 кв. м, расположенное в отсеке Р на -2 этаже подземной двухэтажной стоянке.

Цена договора определена сторонами в размере 1 900 000 рублей.

В соответствии с условиями Договора стороны определили срок передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику – 30 апреля 2017 г.

Обязательства истца по внесению денежных средств исполнены, что подтверждается материалами дела и не оспаривается ответчиком.

Жилой дом, в котором расположены объекты долевого строительства введен в эксплуатацию 07.02.2017 г., что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

19.04.2017 г. застройщик направил в адрес истца уведомления о готовности объектов к передаче, что подтверждается описью, вышеуказанное извещение истцом получено не было, что подтверждается сведениями с официального сайта Почты России.

Доводы представителя ответчика о том, что ответчик добросовестно исполнил обязанность по передаче объекта, а истец уклонился от принятия объекта долевого строительства, не могут быть признаны судом состоятельными, по следующим основаниям.

В силу положений ч. 4 п. 6 ст. 8 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения, либо оператором

почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Согласно п. 5.18 договора долевого участия в строительстве в случае уклонения участника долевого строительства от приемки объекта, застройщик имеет право составить односторонний передаточный акт.

Данным правом, как следует из материалов дела, ответчик не воспользовался; объяснений причин неиспользования процедуры передачи объекта долевого строительства, предусмотренной на случай необоснованного уклонения дольщика от его принятия, не представил.

Доводы ответчика о том, что истец имел возможность получить информацию о вводе объекта в эксплуатацию на официальном сайте застройщика, а также в объявлениях на объекте и записаться на прием на официальном сайте застройщика, не могут быть признаны судом состоятельными, поскольку Федеральный закон от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" не возлагает на участника долевого строительства обязанности самостоятельно выяснить дату завершения строительства и возможность подписания акта приема-передачи, а напротив возлагает обязанность по уведомлению участника строительства на застройщика.

Доводы ответчика о неверном определении истцом периода неустойки, поскольку объект был готов к передаче, не могут быть признаны судом состоятельными, поскольку в соответствии с условиям договора участия в долевом строительстве, положениями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» днем исполнения обязательств является день передачи объекта долевого строительства по соответствующему акту (в том числе и одностороннему).

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04 декабря 2013 года, в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства) - с другой.

Таким образом, период неустойки составляет 193 дня с 01.05.2017 г. по 09.11.2017 г.

Согласно 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.

Истцом представлен расчет неустойки, которая составляет 201 685 руб. за период с 01.05.2017 по 09.11.2017.

Вместе с тем, представителем ответчика заявлено о применении положений ст. 333 ГК РФ.

Согласно ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу ст. 333 ГПК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Неустойка является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

При этом суд учитывает, что взыскание неустойки (пени) не должно преследовать цель получения доходов.

Учитывая, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер, заявленный истцом размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, принимая во внимание отсутствие доказательств причинения истцу материального ущерба вследствие несвоевременной передачи объекта недвижимости, период просрочки, а также заявление ответчика о снижении размера неустойки, суд полагает возможным уменьшить размер взыскиваемой неустойки до 100 000 рублей.

Как следует из ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», 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 соглашается с доводами истца о причинении ему морального вреда и приходит к выводу о взыскании с ответчика компенсации морального вреда, однако сумму в размере 50 000 рублей суд полагает завышенный и, принимая во внимание, характер нравственных страданий, учитывая фактические

обстоятельства дела, приходит к выводу о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 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.

Таким образом, взысканию с ответчика в пользу истца подлежит штраф в размере 55 000 рублей.

На основании ст.ст. 98, 100 ГПК РФ требования истца о взыскании судебных расходов суд с учетом принципов разумности и справедливости считает подлежащими удовлетворению частично, а именно: требования истца о взыскании расходов по оформлению доверенности в размере 1 900 руб., требование о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб., почтовые расходы в размере 177,04 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета г. Москвы, от уплаты которой был освобожден истец, в размере 3 400 руб.

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

Решил:

Исковые требования частично. - удовлетворить

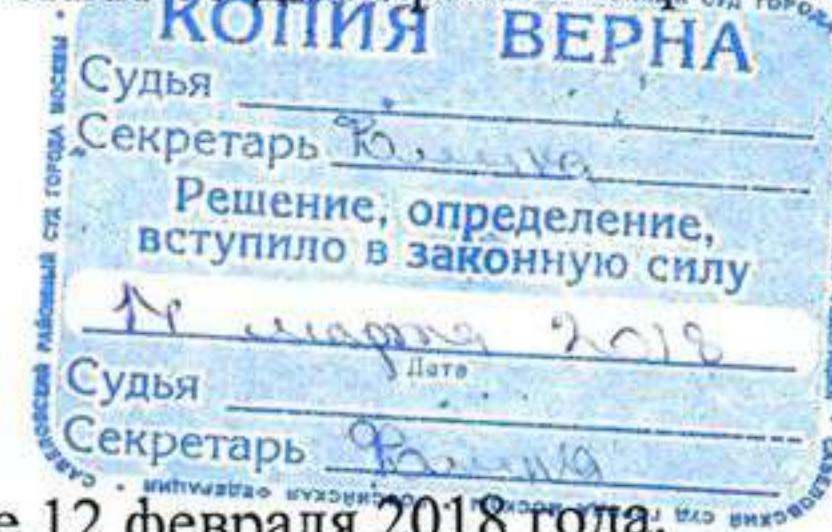
Взыскать с ООО «Бизнес-Мастер» в пользу неустойку в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб., почтовые расходы в размере 177 руб. 04 коп., расходы по оформлению доверенности в размере 1 900 руб., штраф в размере 55 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО «Бизнес-Мастер» государственную пошлину в бюджет г. Москвы в размере 3 400 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца с подачей апелляционной жалобы через Савеловский районный суд г. Москвы со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья



Решение принято судом в окончательной форме 12 февраля 2018 года.