

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

1 октября 2018 года

Истринский городской суд Московской области в составе:

Председательствующего судьи Бардина М.Ю.,

при секретаре Ильиной Н.М.,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о защите прав
потребителя,

У С Т А Н О В И Л:

Истец уточняя исковые требования, обратился в суд с иском к ответчику ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о защите прав потребителя. В обоснование исковых требований указал, что 07 марта 2017г. между ним и ООО " ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» " был заключен договор участия в долевом строительстве №Б/30-027-ВИ, в соответствии с которым объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира №93 общей площадью 27,8 кв.м. по адресу: М.О., г.Балашиха, вблизи д.Павлино. Свои обязательства по договору он исполнил, перечислил ответчику денежную сумму в размере 3 915 576,50 руб. По данному договору застройщик обязался передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 01 февраля 2018 года, квартира была передана только 11.01.2017 года, с нарушением предусмотренного договором срока. Требование об уплате неустойки ответчиком оставлено без ответа. Поскольку обязательства по передаче объекта в срок застройщиком не выполнены, просил суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере 391753,43 руб., компенсацию морального вреда в размере 29 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя 23 000 руб., почтовые расходы 194,74 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности 1400 руб.

Представитель истца Сабитова С.Э. в судебном заседании уточненные исковые требования поддержала.

Представитель ответчика ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» Смагина А.Ю. просила уменьшить неустойку по правилам ст.333 ГК РФ, полагает, что моральный вред не был причинен, расходы по оплате услуг представителя завышены.

Проверив материалы дела, заслушав стороны, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований частично.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Согласно положениям статьи 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора, требований закона, и иных правовых актов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо не исполнившее или ненадлежащее исполненное обязательства при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

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.

Следовательно, к спорным правоотношениям, возникшим из договора участия в долевом строительстве, подлежит применению Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

К спорным правоотношениям, возникшим из договора участия в долевом строительстве, подлежит применению Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ 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

В силу ч. 1 ст. 7 названного Федерального 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.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1);

Согласно п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) 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 (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В соответствии с ч. 5 ст. 8 вышеуказанного Закона 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ « 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.

Таким образом, законодатель установил повышенную ответственность застройщика, поскольку участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика по своему выбору устранения недостатков, а также в случае, если объект передан по акту приема-передачи с нарушением срока, указанного в договоре, требовать уплаты неустойки.

В соответствии с частью 1 статьи 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причиненные ему убытки.

Из материалов дела следует, что 07 марта 2017 года между и ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома №Б/30-027-ВИ.

Предметом заключенного договора является двухкомнатная квартира, общей площадью 27,8 кв.м. за которую участник уплачивает цену договора определенную сторонами в размере 3915 576,50 руб.

Оплата произведена в полном объеме, что не оспаривается сторонами.

Согласно п.7.1.7 застройщик обязуется в течение 4 календарных месяцев, исчисляемых с 01.10.2017г. передать участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Квартира передана истцу 27.08.2018 года.

Просрочка составляет 207 дней.

Согласно расчетам истца неустойка составляет 391753,43 руб. за количество дней просрочки 207 с 02.02.2018г. по 27.08.2018г.

Ответчиком заявлено о применении положений ст. 333 ГПК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно абз. 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 17 от 28 июня 2012 г., применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Суд считает сумму неустойки завышенной и несоразмерной последствиям нарушения прав истца, в связи с чем, считает возможным, с учетом имеющихся в деле доказательств, обстоятельств дела, а также степени вины ответчика в допущенной просрочке, применить положения ст. 333 ГК РФ и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 260 000 руб.

В силу 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.

Требование истца о компенсации морального вреда также основано на законе, поскольку нарушением срока передачи квартиры нарушены законные права как потребителя. С учетом принципа разумности и справедливости и, исходя из срока просрочки исполнения обязательства суд полагает, что размер компенсации морального вреда следует определить в размере 10 000 рублей.

В соответствии с ч.6 ст. 13 Закона РФ «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.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснено, что 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 46).

Таким образом, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя с ответчика подлежит взысканию штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, в данном случае в размере 130 000 руб. (260 000 руб.:2).

В соответствии со ст.98,100 ГПК РФ в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы, которые складываются из оплаты услуг представителя с учетом сложности дела, степени участия представителя, разумности понесенных расходов в сумме 20 000 рублей, почтовых расходов в размере 194,74 руб., расходы по оформлению доверенности 1400 руб.

Руководствуясь ст. ст. 194-199

ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.
Взыскать с ООО ««МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу

неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 02.02.2018 г. по 27.08.2018 г. 260 000 рублей, компенсацию морального вреда 10 000 рублей, штраф 130 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя 20 000 рублей, почтовые расходы 194 рубля 74 копейки, расходы по оформлению доверенности 1400 рублей, всего взыскать 421 594 рубля 74 копейки.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Истринский городской суд в течение месяца.

Председательствующий:

Решение составлено 05.10.2018г.

