

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

17 сентября 2018 года

г. Солнечногорск

Солнечногорский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Теркулова Х.А.,

при секретаре Дорофеевой Т.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «ПрометейСити» о взыскании неустойки за ненадлежащее исполнения договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, расходов на юридические услуги, на почтовые услуги и по удостоверению доверенности нотариусом,

У С Т А Н О В И Л:

обратился в суд с иском к ООО «ПрометейСити» о взыскании неустойки за ненадлежащее исполнения договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, расходов на юридические услуги, на почтовые услуги и по удостоверению доверенности нотариусом. В обоснование заявленных требований указал, что 14 ноября 2015 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3-17-1-5-2-11, по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок передать истцу жилое помещение – однокомнатную квартиру, проектной площадью 34,17 кв.м., расположенную в жилом многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Зеленоградский АО, Крюково, д. Андреевка. Стоимость объекта долевого участия составила 2801940 руб. По условиям договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства – не позднее 31 декабря 2017 года. Истец финансовые обязательства как участник долевого строительства исполнил надлежащим образом, однако ответчик объект долевого строительства истцам передал с нарушением согласованного срока – 17 июня 2018 года, претензию о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры оставил без удовлетворения, в связи с чем истец просит суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 227517,53 руб., компенсацию морального вреда в размере 25000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя в размере 50 % от присужденной судом суммы, расходы на юридические услуги в размере 23000 руб., расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1400 руб., расходы на почтовые услуги в размере 194,74 руб.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержала, просила удовлетворить.

Представитель ответчика – ООО «ПрометейСити», в судебное заседание не явился, о времени и дате его проведения был извещен надлежащим образом. Представил в суд письменный отзыв на иск, в котором просил рассмотреть дело в его отсутствие, применить положения ст.333 ГК РФ и снизить размер неустойки и штрафа.

Выслушав представителя истца, изучив материалы дела, исследовав представленные по делу доказательства, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 14 ноября 2015 года между застройщиком ООО «ПрометейСити» и участником долевого строительства – истцом по делу заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 3-17-1-5-2-11, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок с привлечением денежных средств участников долевого строительства построить

многоквартирный жилой дом на земельном участке, расположенном по адресу: Москва, Зеленоградский АО, Крюково, д. Андреевка и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участникам объект долевого строительства, определенный договором, а участники обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Согласно п. 1.2 договора объект долевого строительства, подлежащей передаче участнику, представляет собой однокомнатную квартиру, проектной площадью 34.17 кв.м., условный номер 565, номер секции 5, этаж 2.

Пунктом 2.4 договора предусмотрен срок передачи застройщиком объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства – не позднее 31 декабря 2017 года.

Согласно п. 4.3 договора цена договора, подлежащая уплате участниками застройщику для строительства объекта, составляет 2801940 руб.

Из материалов дела следует, что финансовые обязательства истцом по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома исполнены в установленный срок, однако обязательства ответчика по передаче жилого помещения в установленный договором срок исполнены ответчиком не были, объект долевого участия был передан истцу с нарушением срока – 17 июня 2018 года, между истцом и ответчиком подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства.

В соответствии со ст. 27 Закона от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» ответчик обязан осуществить выполнение работы в срок, установленный договором.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства.

В соответствии с п. 2 ч. 4 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» договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 6 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства. 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 ЦБ РФ, 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.

Согласно п. 1 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» если исполнитель нарушил сроки выполнения работы (оказания услуги) - сроки начала и (или) окончания выполнения работы (оказания услуги) и (или) промежуточные сроки выполнения работы (оказания услуги) или во время выполнения работы (оказания услуги) стало очевидным, что она не будет выполнена в срок, потребитель по своему выбору вправе: назначить исполнителю новый срок; поручить выполнение работы (оказание услуги) третьим лицам за разумную цену или выполнить ее своими силами и потребовать от исполнителя возмещения понесенных расходов; потребовать уменьшения цены за выполнение работы (оказание услуги); отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги).

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с нарушением сроков выполнения работы (оказания услуги). Убытки

возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Анализ указанных положений позволяет сделать вывод об ответственности застройщика в виде неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

В соответствии с условиями договора застройщик принял на себя обязательство в случае изменения проектной документации на строительство объекта долевого строительства информировать участника долевого строительства о соответствующих изменениях срока, а в случае если строительство объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Передача объекта застройщиком и принятие его участником осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту.

Кроме того, из содержания договора долевого строительства следует, что срок передачи объекта долевого строительства должен наступить не позднее 31 декабря 2017 года.

Из материалов дела следует, что соглашение об изменении срока строительства сторонами не подписано. Объект долевого участия в строительстве передан истцу по акту приема-передачи 17 июня 2018 года, то есть с нарушением установленного срока. Доказательств того, что акт не подписан в срок по вине истца, суду не представлено.

Как установлено п. 2 ч. 4 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» договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Согласно ч. 1 ст. 6 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства.

В связи с изложенным суд приходит к выводу о том, что ответчиком была допущена просрочка в передаче квартиры истцам.

В связи с установленным судом нарушением ответчиком срока исполнения обязательств, связанных с передачей истцам как участникам долевого строительства объекта долевого строительства в виде квартиры, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Расчетный размер неустойки в связи с нарушением срока передачи квартиры за указанный период с учетом количества дней просрочки согласно расчету истца, составляет 227517,53 руб.

При этом с учетом ходатайства ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ о снижении размера взыскиваемой неустойки, суд полагает возможным снизить размер неустойки, поскольку в настоящее время обязательства по передаче квартиры истцам исполнены, нарушение права истцов на своевременное и полное исполнение ответчиком взятых на себя обязательств прекращено, в связи с чем на основании п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», где разъяснено, что применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, суд приходит к выводу о необходимости снижения взыскиваемой с ответчика в пользу истца неустойки до 140000 руб., принимая во внимание период просрочки, степень вины ответчика в нарушении обязательства по

передаче жилого помещения, а также отсутствие в материалах дела сведений о каких-либо значительных последствиях для истцов, связанных с нарушением ответчиком обязательств по договору. При этом суд также исходит из того, что в соответствии со ст. 330 Гражданского кодекса РФ неустойка является способом обеспечения исполнения обязательств и мерой имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, 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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Суд полагает, что у истца, учитывая установленные по делу обстоятельства, связанные с просрочкой исполнения обязательства, возникло право на возмещение компенсации морального вреда. Учитывая требования разумности и справедливости, характер и степень причиненных истцам нравственных страданий и тот факт, что каких-либо тяжких последствий от действий (бездействия) ответчика не наступило, размер компенсации морального вреда суд полагает необходимым снизить до 10000 рублей и взыскать данные денежные средства с ответчика в пользу истца.

Поскольку требования истца о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого участия ответчиком добровольно не удовлетворены, в соответствии со статьей 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке в размере 50% от удовлетворенной части исковых требований, что составит 75000 руб., размер которого суд, с учетом приведенных выше обстоятельств, полагает возможным снизить до 50000 руб. на основании статьи 333 ГПК РФ.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Принимая во внимание представленные в материалы дела договор на оказание юридических услуг от 11.05.2018 года, платежные документы на сумму 23000 руб., а также объем оказанных юристом услуг, сложность и категорию рассматриваемого дела, суд полагает возможным удовлетворить требование истца в части взыскания расходов на оплату юридических услуг в размере 23000 рублей.

Заявленное истцом требование о взыскании расходов по нотариальному оформлению доверенности в размере 1400 рублей, почтовых расходов в размере 194.74 руб., суд также полагает подлежащим удовлетворению на основании статьи 98 ГПК РФ.

В материалы дела представлена доверенность 77АВ № 7738831, удостоверенная нотариусом Тихоновой И.В., которая уполномочивает от имени истца ООО «Гарант» на представление интересов истца в судебных органах по защите интересов истца в связи с нарушением его прав ООО «ПрометейСити». Таким образом, материалами дела подтверждается, что понесенные истцом расходы связаны с имевшим место фактом нарушения его прав ответчиком и находятся в причинно-следственной связи с фактом нарушения, связаны с необходимостью защиты нарушенных прав в судебном порядке.

Также в материалы дела представлены квитанции на почтовые расходы, которые

подтверждают факт и сумму расходов по направлению досудебной претензии.

Учитывая, что при подаче искового заявления истец был освобожден от уплаты государственной пошлины, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход государства в размере 4000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования

- удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ПрометейСити» в пользу _____ неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2018 года по 17.06.2018 года в размере 140000 руб., штраф в размере 50000 рублей, расходы на юридические услуги в размере 23000 рублей, расходы по нотариальному оформлению доверенности в размере 1400 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, расходы на почтовые услуги в размере 194,74 руб.

В удовлетворении иска в большем размере - отказать.

Взыскать с ООО «ПрометейСити» в доход бюджета государственную пошлину в размере 4000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Солнечногорский городской суд в апелляционном порядке в течение месяца со дня изготовления в окончательной форме 24.09.2018 года.

Судья

Х.А. Теркулов

«КОПИЯ»

Судья _____

Секретарь суда _____

«11» 12 2018 г.

РЕШЕНИЕ

вступило в законную силу

«26» октября 2018.