

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

23 апреля 2019 года

г. Москва

Мещанский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Пахмутовой К.В., при секретаре Ковалеве И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-3454/2019 по иску [] к АО «ИНТЕКО» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия в строительстве, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к АО «ИНТЕКО» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 05.10.2016 года между ним и застройщиком АО «ИНТЕКО» заключен договор № 26/3/С5-04-2, согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) комплекс по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 38А и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать объект участнику, а участник обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса.

Объектом долевого строительства является апартамент, проектной площадью 45,81 кв.м., согласно п.3.2 договора, на момент подписания договора цена договора составила 7 544 907 руб. и была оплачена истцом в полном объеме.

Истец указал, что, согласно договору срок передачи объекта участнику долевого строительства – 24 февраля 2018 года, однако, объект долевого строительства истцу был передан лишь 15.01.2019, в связи с чем, истец, просит суд взыскать с АО «ИНТЕКО» в пользу истца неустойку в размере 784 670,33 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф в размере 50 % от взыскиваемой судом суммы, а также расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей, почтовые расходы в размере 194,74 рублей, расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1 400 рублей.

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, обеспечил явку представителя Яценко И.В., который исковые требования поддержал в полном объеме, просил суд не применять положения ст. 333 ГК РФ, указывая на то, что истец направил в адрес застройщика претензии, акт выявленных недостатков объекта.

Представитель ответчика Попова Е.А., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, исковые требования не признала, просила в иске отказать, указав, что дом построен, а также заявила ходатайство о снижении неустойки на основании статьи 333 ГК РФ. Пояснила, что апартамент истцу передан 15.01.2019 года.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, 31.11.2017 года между Кубрава И.В. и застройщиком АО «ИНТЕКО» заключен договор № 26/3/С5-04-2, согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) комплекс по адресу: г. Москва, Хорошевское шоссе, вл. 38А и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать объект участнику, а участник обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса.

кв.м., согласно п.3.2 договора, на момент подписания договора цена договора составила 7 544 907 руб. и была оплачена истцом в полном объеме, что подтверждается платежными документами, имеющимися в материалах дела.

Согласно пункту 6.1. договора, застройщик обязан передать, а участник – принять объект в указанный период: начало периода – 29.06.2017 (п. 6.1.1.), окончание периода – 24.02.2018 г. (п. 6.1.2.)

Таким образом, объект долевого строительства должен был быть передан истцу не позднее 24.02.2018 года.

Согласно статье 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. На основании статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением предусмотренных законом.

В соответствии с п. 1 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» от 30.12.2004 №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 и (или) иного объекта недвижимости.

Судом установлено, что в предусмотренный основным договором срок застройщик своего обязательства по передаче квартиры истцу не исполнил. Дополнительных соглашений об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства либо о переносе срока сдачи дома в эксплуатацию не заключалось.

Согласно акту приема-передачи, апартаменты были переданы истцу 15.01.2019 года.

Согласно части 9 статьи 4 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, 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 указанным Федеральным законом. Статьей 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено, что исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в сроки, установленные договором о выполнении работы (оказании услуги).

В пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указано, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор страхования, как личного, так и имущественного), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

На основании пункта 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., 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.

Между тем, ответчиком заявлено ходатайство о применении положения статьи 333

Санкции штрафного характера, исходя из общих принципов права, должны отвечать установленным требованиям справедливости и соразмерности, при этом часть первая статьи 333 ГК РФ закрепляет право суда уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, и, по существу, предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что согласуется с положением статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, в соответствии с которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

При таких обстоятельствах, учитывая общий срок просрочки ввода дома в эксплуатацию, учитывая, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, суд приходит к выводу о возможности снижения вышеуказанной неустойки и взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за период с 24.02.2018 года по 15.01.2019 года в размере 320 000 рублей.

Согласно статье 15 Закона «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.

При таких обстоятельствах, с учетом существа рассматриваемого спора, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца 5 000 рублей в качестве компенсации морального вреда.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона «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 50 процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Из материалов дела следует, что истец обращался к ответчику с досудебной претензией, однако, его требования ответчиком в добровольном порядке удовлетворены не были, в связи с чем, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца суммы штрафа в размере 50 % от присужденных сумм, вместе с тем, принимая во внимание ходатайство ответчика о применении положений статьи 333 ГК РФ, суд полагает возможным указать следующее.

Предусмотренный статьей 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки.

Суд полагает необходимым отметить, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения ее размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий размер, значительное превышение суммой штрафа суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Исходя из смысла приведенных выше норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского

кв.м., согласно п.3.2 договора, на момент подписания договора цена договора составила 7 544 907 руб. и была оплачена истцом в полном объеме, что подтверждается платежными документами, имеющимися в материалах дела.

Согласно пункту 6.1. договора, застройщик обязан передать, а участник – принять объект в указанный период: начало периода – 29.06.2017 (п. 6.1.1.), окончание периода – 24.02.2018 г. (п. 6.1.2.)

Таким образом, объект долевого строительства должен был быть передан истцу не позднее 24.02.2018 года.

Согласно статье 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. На основании статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением предусмотренных законом.

В соответствии с п. 1 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» от 30.12.2004 №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 и (или) иного объекта недвижимости.

Судом установлено, что в предусмотренный основным договором срок застройщик своего обязательства по передаче квартиры истцу не исполнил. Дополнительных соглашений об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства либо о переносе срока сдачи дома в эксплуатацию не заключалось.

Согласно акту приема-передачи, апартаменты были переданы истцу 15.01.2019 года.

Согласно части 9 статьи 4 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, 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 указанным Федеральным законом. Статьей 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено, что исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в сроки, установленные договором о выполнении работы (оказании услуги).

В пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указано, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор страхования, как личного, так и имущественного), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

На основании пункта 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., 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.

кодекса Российской Федерации) размер штрафа может быть снижен судом на основании ст. 333 ГК РФ при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. Учитывая все обстоятельства дела, размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд полагает, что взыскание с ответчика в пользу истца штрафа в размере 100 000 рублей является соразмерным последствиям нарушения обязательства.

Кроме того, как следует из материалов дела, истцом понесены расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Гражданское процессуальное законодательство при решении вопроса о взыскании судебных расходов исходит из того, что критерием присуждения расходов на оплату услуг представителя при вынесении решения является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования.

Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Таким образом, суд, исходя из принципа разумности и справедливости, учитывая сложность рассматриваемого спора и время нахождения дела в производстве суда, считает возможным взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей, а также почтовые расходы в размере 194,74 рублей, расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1 400 рублей.

На основании статьи 103 ГПК РФ, суд полагает необходимым взыскать с ответчика АО «ИНТЕКО» в доход бюджета г. Москвы судебные издержки в размере 6700 рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования к АО «ИНТЕКО» – удовлетворить частично.

Взыскать с АО «ИНТЕКО» в пользу сумму неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 320 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, сумму штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 100 000 рублей, а также расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей и почтовые расходы в размере 194,74 рублей, расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1 400 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований к АО «ИНТЕКО» – отказать.

Взыскать с АО «Интеко» в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 6700 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья



Нахмутова К.В.

