

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

23 октября 2018 года

город Москва

Кузьминский районный суд г. Москвы в составе судьи Соколовой Е.Т., при секретаре судебного заседания Бородиной Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4990/18 по иску

к ООО «РусСтройГарант» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

установил:

Истец обратился в суд с требованиями к ООО «РусСтройГарант» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.12.2015 г. № ЛКГ-10-4-4-1 за период с 01.04.2017 г. по 30.09.2017 г. в размере 543 565 руб. 27 коп., компенсации морального вреда в сумме 29 000 руб., возмещении расходов на услуги представителя в размере 23 000 руб., составлении нотариальной доверенности в размере 1 400 руб., почтовые расходы в размере 177 руб. 04 коп. и штрафа в размере 50% от присужденной суммы за неисполнение ответчиком в добровольном порядке требований потребителя. Мотивировав свои требования тем, 21.12.2015 года между ООО «РусСтройГарант» (застройщик) и истцом (участник долевого строительства) заключен договор № ЛКГ-10-4-4-1 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 «Красная Горка», корп. 10, согласно которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить и передать объект долевого строительства в виде жилого помещения – двухкомнатной квартиры № _____ секции 4, этаж 4, общей площадью 65,01 кв.м. Стоимость жилого помещения составила 5 241 709 руб. 49 коп., обязанность по ее выплате исполнена в полном объеме. Застройщик обязан был не позднее 31.03.2017 года передать участнику долевого строительства объект долевого строительства. Однако ответчик допустил просрочку исполнения обязательства. Письменная претензия осталась без удовлетворения. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения с настоящим иском в суд.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, наделил полномочиями представлять свои интересы представителя по доверенности.

Представитель истца по доверенности Хлопотова Н.В. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала, настаивал на их удовлетворении в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «РусСтройГарант» по доверенности Куканов В.В. в судебное заседание явился, против удовлетворения иск

возражала, просил применить положения ст. 333 ГК РФ к заявленной сумме неустойки и штрафа.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, считает иск подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с пунктом 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 обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Согласно пункту 1 статьи 332 ГК РФ кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Пунктом 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации выраженной в пункте 2 определения от 21 декабря 2000 г. № 263-О, при определении размера неустойки суду следует установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Согласно пункту 10 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 4 декабря 2013 г., к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей

2

применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

При разрешении настоящего спора суд исходит из того, что в возникших между сторонами правоотношениях истец выступал гражданином, приобретающим товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик выступал организацией, осуществляющий создание и продажу товара (квартиры), в связи с чем отношения сторон регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» применяется к правоотношениям сторон в части, не урегулированной Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе в части компенсации морального вреда (статья 15) и в части ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13).

Судом установлено, что 21.12.2015 года между ООО «РусСтройГарант» (застройщик) и истцом (участник долевого строительства) заключен договор № ЛКГ-10-4-4-1 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 «Красная горка», корп. 10, согласно которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить и передать объект долевого строительства в виде жилого помещения – двухкомнатной квартиры № _____ секции 4, этаж 4, общей площадью 65,01 кв.м.

В соответствии с п. 4.3 договора, стоимость жилого помещения составила 5 241 709 руб. 49 коп., обязанность по ее выплате исполнена истцом в полном объеме согласно платежному поручению № 10 от 30.12.2015 года.

Согласно п. 2.4 договора, застройщик обязан был не позднее 31.03.2017 года передать участнику долевого строительства объект долевого строительства.

30.09.2017 года квартира передана истцу, что подтверждается передаточным актом.

Таким образом, судом установлено, что ответчик допустил просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры истцу за заявленный период с 01.04.2017 г. по 30.09.2017 г., дата передачи истцу объекта долевого строительства по передаточному акту.

Принимая во внимание тот факт, что объект долевого строительства в установленный договором срок истцу передан не был, т.е. в этой части его

права были нарушены, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика в пользу истца неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Срок просрочки исполнения обязательства по передаче квартиры со стороны ответчика составляет 183 дня по указанному истцом периоду (01.04.2017 г. – 30.09.2017 г.).

Исходя из стоимости объекта (5 241 709 руб. 49 коп.) и периода просрочки исполнения (183 дн.) обязательства по передаче квартиры неустойка составляет 543 565 руб. 27 коп. ($5\,241\,709 \text{ руб. } 49 \text{ коп.} \times 183 \times 2 \times 1/300 \times 8.5\%$).

17.10.2017 года истцом в адрес ответчика направлена претензия, в которой требовал выплатить неустойку в размере 543 565 руб. 63 коп., данная претензия осталась без удовлетворения, что сторонами не оспаривалось.

Факт нарушения ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве представителем ответчика не оспаривался.

Доводы ответчика о заботливости и осмотрительности его стараний в целях осведомления участников долевого строительства о переносе сроков передачи объектов по договору, наличии объективных причин задержки сроков передачи объекта (квартиры) истцу, проверены судом, однако, данные обстоятельства не являются по существу форс-мажорными и не исключают ответственности ответчика за просрочку передачи объекта долевого строительства его участнику, а лишь могут учитываться судом и повлиять на размер неустойки исчисленной истцом, с учетом правил о соразмерности её объема последствиям нарушения обязательств ответчиком, при вынесении решения, что учитывается судом в нижеследующем. Кроме того, в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ, стороной ответчика не представлено объективных доказательств фактического существования таких обстоятельств, повлиявших на задержку и срыв, предусмотренных по договору сроков передачи объекта дольщику.

Кроме того, возможность пересмотра и переноса сроков предусмотрена только по соглашению сторон, которое между сторонами не достигнуто, а подписание дополнительного соглашения с изменением сроков передачи объекта было правом, а не обязанностью истца.

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

В соответствии с п.1 ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии с п.1 ст.190 ГК РФ, установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

-3-

В соответствии с п.1 ст.12 ФЗ РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», обязательства застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Доказательств тому, что нарушение ответчиком сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие непреодолимой силы или по вине истца ответчиком не представлено, а судом не установлено.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения от 21.12.2000 N 263-О, указал, что положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - 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. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Полагая, что подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд, учитывая ходатайство ответчика о её снижении, оценив представленные доказательства, с учетом всех существенных обстоятельства дела, в том числе, длительности нарушения обязательства, размера неустойки, ее компенсационной природы, степени вины ответчика, необходимости соблюдения баланса интересов сторон, проверив обоснованность применения положений ст. 333 ГК РФ, снижает ее размер до 300 000 руб.

Одновременно суд исходит из положений п.1 ст.1 ГК РФ определяющего, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, и считает, что определенный судом размер неустойки соразмерен длительности неисполнения ответчиком обязательства, значимости для истца объекта долевого строительства, адекватен и соизмерим с нарушенным интересом

истцов и предпринятыми ответчиком заботливыми и осмотрительными действиями по их минимизации.

В соответствии с частью 9 статьи 4 ФЗ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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.

Поскольку договор, заключенный между сторонами, был направлен на удовлетворение личных нужд истца, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (обеспечение жильем граждан), отношения, возникшие между сторонами, регулируются, в том числе и законодательством о защите прав потребителей (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.94 г. N 7 "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей").

В силу статьи 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" и статьи 151 ГК РФ истец в связи с нарушением ответчиком срока передачи квартиры имеет право на компенсацию морального вреда.

С учетом характера и длительности нарушения ответчиком прав истца суд устанавливает размер компенсации морального вреда в размере 1 000 руб., полагая, что неправомерными действиями должника истцу причинены нравственные страдания, связанные с нарушением его имущественных прав как потребителя.

Размер компенсаций морального вреда определен судом с учетом степени вины нарушителя, обстоятельств дела.

В соответствии с п.6 ст.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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя».

В соответствии с разъяснениями Пленума ВС РФ №17 от 28 июня 2012г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», «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)».

41

За неисполнение в добровольном порядке требований потребителя - истца, суд взыскивает с ООО «РусСтройГарант» в пользу потребителя (истца) штраф в размере 100 000 руб., с учетом положений ст. 333 ГК РФ по вышеизложенным основаниям.

В соответствии с ч. 1 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.

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, руководствуясь ст. 100 ГПК РФ, суд считает возможным взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 руб., что в наибольшей степени соответствует характеру разрешенного спора, объему участия представителя истца в судебных заседаниях, значимости и объему получившего защиту нарушенного права, требованиям разумности и справедливости. Размер судебных расходов подтвержден представленными письменными доказательствами, оснований сомневаться в которых у суда не имеется.

Также истцом были понесены почтовые расходы в размере 177 руб. 04 коп. и расходы по составлению нотариальной доверенности в размере 1 400 руб., которые напрямую связаны с защитой истцом своего нарушенного права и подлежат взысканию с ответчика.

Таким образом, суд определяет к взысканию с ООО «РусСтройГарант» в пользу истца денежные средства в размере 300 000 руб., в качестве неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору, денежные средства в размере 1 000 руб. в счет компенсации морального вреда, сумму штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя в размере 100 000 руб., расходы на представителя в размере 15 000 руб., почтовые расходы в размере 177 руб. 04 коп. и расходы по составлению нотариальной доверенности в размере 1 400 руб.

Кроме того, по основаниям ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в доход бюджета города Москвы сумма государственной пошлины в размере 6 200 руб.

Руководствуясь ст. 193, ст.ст. 194-199, ГПК РФ, суд

решил:

к ООО

Исковые требования «РусСтройГарант» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу денежных средств в размере 300000,00 руб в качестве неустойки за просрочку исполнения обязательств, денежные средства в размере 1000,00 руб в счет компенсации морального вреда, сумму штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя в размере 100000,00 руб, судебные расходы в размере 16400,00 руб, почтовые расходы в размере 177,04 руб, а всего – 417577,04 руб.

В удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать ООО «РусСтройГарант» в доход бюджета города Москвы сумму госпошлины в размере 6200,00 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Кузьминский районный суд г. Москвы.

Судья:



WWW.GARANTLC.RU
8 (495) 120-59-98