

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 января 2019 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 обратился в суд с иском к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о защите прав потребителя, указав в обосновании иска, что 23 сентября 2016 года между ним и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Эверест Жилая недвижимость» под управлением ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» было заключено соглашение № Пав/26-122 об уступке прав требования по договору участия, согласно которому застройщик обязуется передать участнику долевого строительства следующее жилое помещение: двухкомнатную квартиру, с проектным номером общей площадью 53,00 кв.м. (с учетом лоджий), расположенную на 11 этаже, в секции 2, многоэтажного жилого дома № 26 по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павлино. В соответствии с Приложением № 1 договора участия, стороны согласовали стоимость создания объекта долевого строительства в размере 3 975 000 руб. 00 коп. В соответствии с п.2.1 договора уступки цена передаваемых прав составила 3 097 089 руб. 90 коп. Обязательство по оплате цены договора им исполнены своевременно и в полном объеме. В соответствии с условиями п.6.1 договора участия передача объекта долевого строительства участника должна была быть осуществлена в течение 4 календарных месяцев, исчисляемых со 02 декабря 2017г., т.е. в срок не позднее «02» апреля 2018г. Однако объект долевого строительства на настоящий момент времени ему не передан. 22 сентября 2018г. истец письменно обратился к ответчику с предложением о добровольной (внесудебной) уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства. Ответчик получил претензию истца 28 сентября 2018 года, однако до настоящего времени вышеуказанное требование истца в добровольном (внесудебном) порядке не исполнено. Таким образом, ответчик нарушил условия договора, устанавливающие срок передачи объекта долевого строительства истцу, и не передал объект долевого строительства в установленные сроки, что повлекло нарушение его (истца) прав. За период с 03.04.2018 г. по 21.11.2018 г. за 233 дня сумма неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства составила 463 087 руб.

50 коп. Также ответчиком ему причинен моральный вред, который он оценивает в 29000 руб.

Просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 463087,50 руб., компенсацию морального вреда 29 000 рублей, штраф, расходы на оплату услуг представителей 23 000 рублей, расходы по оплате нотариального удостоверения доверенности представителей 1900 рублей, почтовые расходы 194 рубля 74 копейки.

Представитель истца Сафонкин Д.С. в судебном заседании исковые требования поддержал.

Ответчик ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» представитель Смагина А.Ю. в судебном заседании, представили письменные возражения, просили уменьшить неустойку и штраф по правилам ст.333 ГК РФ.

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 исполнение 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.

было заключено соглашение № Пав/26-122 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 13 мая 2015 года, на основании которого, все права и обязанности как участника перешли к

. Предметом заключенного договора является двухкомнатная квартира, общей площадью 53,00 кв.м. Цена передаваемого права по соглашению составляет 3 097 089 руб. Оплата произведена в полном объеме, что не оспаривается сторонами. Согласно с п.6.1. договора срок передачи застройщиком и принятия участником объектов долевого строительства - в течение 4 (четырёх) календарных месяцев исчисляемых с 02 декабря 2017 года. Таким образом, застройщик обязан был передать участнику долевого строительства, объект долевого строительства не позднее «02» апреля 2018 г. Квартира истцу до настоящего времени не передана.

Просрочка составляет 233 дня.

Согласно расчетам истца, неустойка составляет 463087,50 руб. за количество дней просрочки 233 дня с 03.04.2018г. по 21.11.2018г.

Ответчиком заявлено о применении положений ст. 333 ГК 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 310 000 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 15 000 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 155 000 руб. Оснований применения к штрафу положений ст.333 ГК РФ не имеется.

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, а также расходов по оплате нотариального удостоверения доверенности представителей в размере 1900 рублей, почтовых расходов в сумме 194 рубля 74 копейки.

Руководствуясь ст. ст. 194-199

ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО ««МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу [REDACTED]

неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 03.04.2018 г. по 21.11.2018 г. 310 000 рублей, компенсацию морального вреда 15 000 рублей, штраф 155 000 рублей, расходы на оплату услуг представителей 20 000 рублей.

расходы по оплате нотариального удостоверения доверенности представителей 1900 рублей, почтовые расходы 194 рубля 74 копейки, всего взыскать 502 094 рубля 74 копейки.

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

Председательствующий:

Решение изготовлено 30 января 2019 года



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