

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 марта 2018 года



город Москва

Щербинский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Кудряшовой И.С., при секретаре Котенок И.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-836/18 по иску к ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» о взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ

обратилась в суд с иском к ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» о взыскании неустойки. В обоснование заявленных требований указав, что 05.08.2016 г. между сторонами был заключен Договор № ШРБ-4-4-8-1а участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с которым застройщик обязан передать участнику долевого строительства следующий объект недвижимости: двухкомнатную квартиру № общей проектной площадью с учетом площади строительства вспомогательного назначения 63,12 кв.м., расположенную на 8 этаже секции 4 многоквартирного дома по строительному адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Овражная – ул. Заводская, кадастровый номер земельного участка 50:61:0020275:0003. Согласно п. 4.3 Договора, стороны определили стоимость создания объекта долевого строительства в размере 5 756 996 руб. 57 коп. Обязательства истца по оплате стоимости квартиры исполнены своевременно и в полном объеме. В соответствии с п. 2.4 Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2016 г. Однако, ответчик до настоящего времени не передал истцу квартиру по акту приема-передачи. 28.11.2017 г. истцом в адрес ответчика была подана претензия с требованием о выплате неустойки. Однако претензия истца оставлена ответчиком без удовлетворения. На основании изложенного истец просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за период с 04.04.2017г. по 27.11.2017г. в размере 753 590 руб. 85 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф.

Истец в судебное заседание не явилась о дне, времени и месте слушания по делу извещена надлежащим образом, об уважительности причин неявки суду неизвестно, по делу имеет представителя.

Представитель истца в судебном заседании заявленные исковые требования по доводам изложенным в иске поддержал, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» в судебном заседании заявленные исковые требования по доводам изложенным в возражении на иск не признал, просил в их удовлетворении отказать. В случае удовлетворения

требований истца просил применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки и штрафа.

Выслушав пояснения представителей истца и ответчика, изучив доводы иска, исследовав письменные материалы дела, суд находит заявленные исковые требования подлежат удовлетворению частично, на основании нижеследующего.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим.

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

Как установлено в судебном заседании, 05.08.2016 г. между сторонами был заключен Договор № ЩРБ-4-4-8-1а участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с которым застройщик обязан передать участнику долевого строительства следующий объект недвижимости: двухкомнатную квартиру № общей проектной площадью с учетом площади строительства вспомогательного назначения 63,12 кв.м., расположенную на 8 этаже секции 4 многоквартирного дома по строительному адресу: г. Москва, г. Щербинка, ул. Овражная – ул. Заводская, кадастровый номер земельного участка 50:61:0020275:0003.

Согласно п. 4.3 Договора, стороны определили стоимость создания объекта долевого строительства в размере 5 756 996 руб. 57 коп.

Обязательства истца по оплате стоимости квартиры выполнены своевременно и в полном объеме.

В соответствии с п. 2.4 Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2016 г.

Однако, ответчик до настоящего времени не передал истцу квартиру по акту приема-передачи.

28.11.2017 г. истцом в адрес ответчика была подана претензия с требованием о выплате неустойки.

Однако претензия истца оставлена ответчиком без удовлетворения.

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

В соответствии со ст. 6 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 РФ», 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 или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Пунктом 3 ст. 8 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 РФ», после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В силу положений ст. 12 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 РФ», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 6 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 РФ», 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.

Факт нарушения ответчиком ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» сроков исполнения обязательства по передаче Нечипасовой Д.И. квартиры, установлен в судебном заседании. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что оснований для освобождения ответчика от ответственности за неисполнение договорных обязательств не имеется и требования истца в части взыскания неустойки являются обоснованными.

Между тем, определяя размер подлежащей взысканию неустойки, проверив представленный истцом расчет, согласно которому с учетом условий договора участия в долевом строительстве неустойка за период с 04.04.2017 г. по 27.11.2017 г. составила 753 590 руб. 85 коп., суд приходит к выводу о том,

что неустойка в таком размере несоразмерна последствиям нарушения ответчиком обязательства.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, учитывая наличие заявления ответчика о снижении размера неустойки, фактических обстоятельствах дела, и на основании п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 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, и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, суд приходит к выводу о необходимости снижения, взыскиваемой с ответчика неустойки до 200 000 руб., поскольку данная сумма неустойки соответствует последствиям нарушения обязательств ответчика.

При этом, суд принимает во внимание правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, приведенной в Определении № 263-О от 21 декабря 2000 года, 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, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (части 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому законодатель предоставил право суду установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции Российской Федерации.

Таким образом, из содержания данной правовой нормы следует, что законодатель предоставил суду определенную свободу усмотрения при решении вопроса о применении статьи 333 ГК РФ.

Согласно п. 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 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.

В силу ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителя», 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.

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ под моральным вредом понимаются физические или нравственные страдания. При определении размера компенсации морального вреда, согласно требованиям, ст. 1101 ГК РФ, судом учитывается характер причиненных потерпевшему нравственных страданий, имущественное положение причинителя вреда, а также требования разумности и справедливости.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. С учетом степени физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца за просрочку исполнения обязательств компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.

В силу п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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

На основании п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «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.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «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 (п.6 ст. 13 Закона).

Применение этой меры ответственности, в соответствии с позицией Пленума Верховного Суда РФ, поставлено в зависимость только от того, было или не было исполнено законное требование потребителя в добровольном порядке.

Исходя из положений, приведенных нормы закона и разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ, основанием для взыскания штрафа является неудовлетворение законных требований потребителя в добровольном (то есть во внесудебном) порядке.

Поскольку ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» добровольный (то есть во внесудебный) порядок удовлетворения требований о выплате неустойки в полном объеме не был соблюден, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца штраф, который согласно расчета составляет 105 000 руб. (200 000 руб. + 10 000 руб. /2)

Согласно пп. 4 п. 2 ст. 333.36 Налогового Кодекса РФ, п. 3 ст. 17 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождены от уплаты государственной пошлины.

Согласно п. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

Поскольку в силу Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» и Налогового кодекса РФ истец в части требований к ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска, имеются основания для взыскания госпошлины с ответчика в доход бюджета города Москвы в размере 6 350 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ

Исковые требования
ЭСТЕЙТ» о взыскании неустойки – удовлетворить частично.

к ООО «БРОД-

Взыскать с ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» в пользу

неустойку в размере 200 000 руб. 00 коп., компенсацию морального
вреда в размере 10 000 руб. 00 коп., штраф в размере 105 000 руб. 00 коп.

Взыскать с ООО «БРОД-ЭСТЕЙТ» в доход бюджета города Москвы
государственную пошлину в размере 6 350 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский
городской суд через Щербинский районный суд г. Москвы в течение месяца со
дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

И.С. Кудряшова



www.GARANT-C.RU
8(495) 120-59-98