

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 сентября 2019 года

г. Москва

Таганский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Спицыной С.С., при секретаре Орват Л.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2960/19 по иску к Обществу с ограниченной ответственностью «Тирон» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском ответчику к ООО «Тирон» о защите прав потребителя, указывая в обоснование иска, что 14 февраля 2017 года между сторонами был заключен Договор участия в долевом строительстве № Сал-5(кв)-1/16/1(3), по которому ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать истцу объект долевого строительства – квартиру, не позднее 28 марта 2019 года. Истец свои обязательства по оплате цены договора выполнила в срок и надлежащим образом. Однако ответчиком срок передачи объекта долевого строительства был нарушен. Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере 331 138 руб. 49 коп., компенсацию морального вреда в размере 29 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 23 000 руб., расходы по оплате доверенности в размере 1 500 руб., почтовые расходы в размере 213 руб. 64 коп., а также штраф.

Истец в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, обеспечила явку в судебное заседание своего представителя по доверенности Минакова К.А., который исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в искомом заявлении.

Представитель ответчика по доверенности Дудорова Т.С. в судебном заседании исковые требования не признала по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск.

Суд, выслушав объяснения представителей истца и ответчика, изучив письменные материалы дела, приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что 14 февраля 2017 года между ООО «Тирон» и был заключен Договор участия в долевом строительстве № Сал-5(кв)-1/16/1(3), по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.22/1 корп.5, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать истцу объект долевого строительства – квартиру, общей проектной площадью 67,40 кв.м.

В свою очередь, истец обязался уплатить обусловленную цену договора, а именно 6 492 911 руб. 60 коп., и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома.

Обязательства по оплате цены Договора участия в долевом строительстве истец исполнил надлежащим образом и в полном объеме.

В соответствии с п. 5.1. Договора участия в долевом строительстве срок передачи ответчиком объекта долевого строительства – не позднее 28 марта 2019 года.

Вместе с тем, объект долевого строительства до настоящего времени истцу не передан.

В соответствии со ст. 309, 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст. 330 ГК РФ при ненадлежащем исполнении и при неисполнении обязательства, в том числе и в случае просрочки исполнения, должник обязан уплатить кредитору неустойку (штраф, пени), размер которой может устанавливаться законом или договором.

В силу положений ст. 12 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.

Согласно ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (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 статьей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (1/150).

Из изложенного следует, что истец вправе требовать уплаты законной неустойки за нарушение срока передачи ему, как участнику долевого строительства, объекта долевого строительства, если такая передача не осуществлена в тот день, в который объект долевого строительства подлежал передаче по условиям договора.

При этом доводы представителя ответчика об уклонении истца от подписания акта приема-передачи квартиры суд не может принять во внимание, поскольку доказательств в подтверждение таких доводов представителем ответчика, в нарушение ст.56 ГПК РФ, не представлено.

Отклоняя доводы представителя ответчика об отсутствии оснований для взыскания неустойки, суд учитывает, что соглашение об изменении сроков окончания строительства между сторонами не заключалось; довод представителя ответчика об уклонении истца от подписания акта не нашел своего подтверждения в ходе судебного разбирательства, кроме того, согласно п.5.6 Договора при уклонении участника долевого строительства от подписания передаточного акта или при отказе от его подписания, застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, такой акт составлен не был, что опровергает доводы о том, что истец уклонялся от подписания акта.

Также суд учитывает, что согласно пункта 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом ВС РФ 4 декабря 2013 года) при установлении судом злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником долевого строительства предъявлено застройщику требование

составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства), окончание периода просрочки исполнения обязательства застройщика по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства определяется днем составления застройщиком одностороннего акта (иного документа) о передаче объекта долевого строительства.

Поскольку застройщик односторонний акт не составлял, окончание периода просрочки определяется днем составления передаточного акта, который до настоящего времени сторонами не подписан.

Исходя из расчета истца просрочка ответчика по состоянию на 08 июля 2019 года составила 102 дня, в этой связи истец просит суд взыскать в ответчика неустойку в размере 331 138 руб. 49 коп.

Судом данный расчет проверен, составлен в соответствии с требованиями закона, является арифметически правильным, в связи с чем суд полагает возможным руководствоваться данным расчетом при вынесении решения.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона № 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 настоящим Федеральным законом.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, высказанной в Определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, 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 ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение ст. 35 Конституции РФ.

Суд, полагает возможным удовлетворить заявленные требования представителя ответчика и применить ст. 333 ГК РФ, снизив сумму неустойки до 166 000 руб., поскольку подлежащая ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений прав истца, учитывая при этом, обстоятельства дела, степень вины ответчика перед истцом, принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, с целью соблюдения интересов ответчика при применении штрафных санкций за нарушение условий договора и требований закона, полагая указанный размер неустойки разумным, соответствующим принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами и не влекущим нарушение прав других дольщиков.

Согласно 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.

Поскольку судом в ходе рассмотрения дела установлено, что действиями ответчика были нарушены охраняемые законом права истца, суд, на основании ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», а также с учетом принципа разумности, справедливости, конкретных обстоятельств настоящего дела, степени вины ответчика и объема нарушенных прав истца, взыскивает с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 3 000 руб.

При этом доводы представителя ответчика о не предоставлении истцом доказательств причинения истцу морального вреда суд отклоняет, поскольку, согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащимся в п.45 Постановления от 28 июня 2012 г. N 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.

В силу 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Ответчику истцом направлялась претензия, с целью досудебного урегулирования возникшего спорного вопроса, однако в добровольном порядке ответчик требования истца не удовлетворил. Учитывая изложенное, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, что составляет 84 500 руб. Оснований для снижения размера штрафа судом не установлено.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика понесенных им судебных расходов, связанных с оплатой услуг представителя в размере 23 000 руб., нотариальному удостоверению доверенности в размере 1 500 руб., а также почтовых расходов по направлению ответчику претензии в размере 213 руб. 64 коп., что подтверждено документально.

В соответствии со ст.98,100 ГПК РФ, учитывая конкретные обстоятельства дела, его сложность, объем проделанной представителем работы, требования разумности и справедливости, участие представителя в судебных заседаниях, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб.

Почтовые расходы истца в соответствии со ст.94 ГПК РФ также подлежат взысканию с ответчика в размере 213 руб. 64 коп.

При этом заявленная истцом ко взысканию с ответчика в качестве расходов, понесенных в связи с рассмотрением настоящего дела, стоимость услуг по нотариальному удостоверению доверенности удовлетворению не подлежит, поскольку доверенность выдана для участия представителя не только в данном конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу (Постановление Пленума ВС РФ от 21 января 2016 года № 1).

Одновременно, суд взыскивает в доход бюджета города Москвы с ответчика государственную пошлину, от уплаты которой истец в силу закона освобожден, в сумме 6 811 руб. 38 коп., в соответствии с требованиями ст. 333.19 НК РФ.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования

удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Тирон» в пользу неустойку в размере 166 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя в размере 84 500 руб., расходы по

74

оплате услуг представителя в размере 10 000 руб., почтовые расходы в размере 213 руб. 64 коп., а всего: 263 713 руб. 64 коп. (двести шестьдесят три тысячи семьсот тринадцать рублей шестьдесят четыре копейки).

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Тирон» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 6 811 руб. 38 коп. (шесть тысяч восемьсот одиннадцать рублей тридцать восемь копеек).

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 30 сентября 2019 года.

Судья

Спицына С.С.



Решение вступило в
 законную силу 02 ноября 2019 г.
 Уваж. Судья:
 Секретарь:

8 (495) 120-59-98