

РЕШЕНИЕ

КОПИЯ ВЕРНА

Именем Российской Федерации

05 декабря 2017 года

город Видное

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Зыряновой А.А., при секретаре судебного заседания Цапковском И.В., с участием представителя истца Сероуховой Е.Н., представителя ответчика Свинкина Р.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4686/17 по иску к ООО «КОТАР», о взыскании неустойки

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась с иском к ответчику ООО «КОТАР», просила суд взыскать в свою пользу неустойку в размере 201443,27 руб., компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., расходы на представителя 50000 руб., расходы на нотариальное удостоверение полномочий представителя в размере 1400 руб., почтовые расходы за направление ответчику претензии в размере 177,04 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца.

В обоснование иска указано, что истец является участником договора участия в долевом строительстве № 720-8-4-457/2016ВБ от 14.11.2016 (далее - Договор, ДДУ), заключённого с ответчиком, который нарушил срок передачи квартиры (объекта) стоимостью 3038360 руб., поэтому должен компенсировать моральный вред, выплатить неустойку, штраф и судебные расходы.

Согласно п.3.1.4 ДДУ ответчик обязался передать объект долевого строительства не позднее 31.05.2017.

Квартира (объект) истцу (участнику долевого строительства) не передана.

Истцом заявлен период взыскания неустойки с 01.06.2017 по 25.09.2017 (117 дней), рассчитана сумма неустойки 201443,27 руб.

26.09.2017 истец письменно обратилась к ответчику с предложением о добровольной (внесудебной) уплате неустойки за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства. Согласно отчету об отслеживании отправления ФГУП «Почта России», претензия истца была получена ответчиком 04.10.2017, однако до настоящего времени ответа на нее от ответчика истцу не поступало.

Истец полагает, что ответчик нарушил условия Договора, устанавливающие срок передачи Объекта долевого строительства истцу, и не передал объект долевого строительства в установленные сроки, что повлекло нарушение прав истца.

Истец в полном объеме выполнила обязательства по договору, уплатив денежную сумму за квартиру, что подтверждается документами об оплате.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержала, просила иск удовлетворить по указанным основаниям и представленным доказательствам. Пояснила, что 7 ноября 2017 года было получено уведомление о завершении строительства, по акту приема-передачи объект был передан 17 ноября 2017 года.

Представитель ответчика в судебном заседании представил возражения в письменной форме с приложением документов, поддержал письменные возражения, просил о снижении неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, поскольку сроки сдачи объекта нарушены по объективным причинам. 26 мая 2017 года ответчик предоставил все документы на ввод дома в эксплуатацию, однако положительное решение было принято только после обращения ответчика в Арбитражный суд. Размер неустойки несоразмерен последствиям нарушенного обязательства. Период не оспаривает, просил применить ст.333 ГК РФ, снизить размер неустойки и штрафа, снизить размер суммы на услуги представителя, учитывая несложность спора, до разумных пределов.

Выслушав объяснения участников судебного заседания, исследовав материалы дела, суд принимает решение о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Согласно частям 1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

В силу части 1 статьи 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2).

Согласно статье 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что истец является участником договора участия в долевом строительстве № 720-8-4-457/2016ВБ от 14.11.2016, заключённого с ответчиком, который нарушил срок передачи квартиры (объекта) стоимостью 3038360 руб.

Согласно п.3.1.4 ДДУ ответчик обязался передать объект долевого строительства не позднее 31.05.2017.

Квартира (объект) истцу передана по акту приема-передачи 17.11.2017.

26.09.2017 истец письменно обратилась к ответчику с предложением о добровольной (внесудебной) уплате неустойки за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

Период взыскания неустойки составляет с 01.06.2017 по 25.09.2017 (117 дней), сумма неустойки равна 201443,27 руб.

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.

Поскольку претензия истца в добровольном порядке не удовлетворена и неустойка не выплачена, то подлежит взысканию в судебном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Суд, рассматривая заявление ответчика о снижении неустоек, принимает во внимание, что частично ответчиком обязательства по строительству дома исполнены, право требования выплаты неустойки имеют все дольщики по договору участия в долевом строительстве, размер неустойки является несоразмерным последствиям нарушенных обязательств и снижает размер неустойки до 100000 руб.

В силу ст. 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. Размер компенсации морального вреда суд определяет в 10000 руб.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 «О защите прав потребителей» определено, что 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истец обращался к ответчику с требованием о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта, в добровольном порядке требование не удовлетворено, поэтому с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. По своей правовой природе штраф является неустойкой, поэтому на основании ст.333 ГК РФ и указанных обстоятельств подлежит уменьшению до 40000 руб.

В силу ст.ст. 98, 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы на услуги представителя с учётом критерия разумности 25000 руб., нотариальные расходы 1400 руб., почтовые расходы 177,04 руб., всего 26577,07 руб.

В силу ст. 103 ГПК РФ в доход государства с ответчика подлежит взысканию госпошлина за требования имущественного и неимущественного характера, от уплаты которой истец освобожден законом, в сумме 4100 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «КОТАР» - удовлетворить частично.

Взыскать с ответчика ООО «КОТАР» (ОГРН 1135027016013, ИНН 5027207146) в пользу истца неустойку 100000 руб., компенсацию морального вреда 10000 руб., штраф 40000 руб., судебные расходы 26577,07 руб.

Взыскать с ответчика ООО «КОТАР» (ОГРН 1135027016013, ИНН 5027207146) в доход местного бюджета Ленинский муниципальный район Московской области госпошлину в сумме 4100 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня составления в окончательной форме. Мотивированное решение составлено 11 декабря 2017 года.

Федеральный судья Зырянова А. А.

