

196

КОПИЯ  
ВЕРНА

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

24 марта 2017 года

город Москва

Перовский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Савостьянова С.В., при секретаре Дивисенко Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1602/2017 по иску [REDACTED] к Обществу с ограниченной ответственностью «Олета» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец [REDACTED] обратился в суд с иском к ООО «Олета» о защите прав потребителя. В обоснование заявленных требований истец указал, что 30.01.2015 между истцом и ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Рассказовка» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» был заключен договор уступки № [REDACTED] зарегистрированный в Управлении Росреестра по Москве № [REDACTED] [REDACTED] согласно которому истец принял в полном объеме права и обязанности, принадлежащие участнику долевого строительства по договору № [REDACTED] согласно которому ответчик обязался построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру условный [REDACTED] номер на площадке 2, общая площадь 40,40 кв.м., количество комнат 1, расположенную на 14 этаже, секции 1 многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Новомосковский АО, пос. Внуковское, дер. Рассказовка, в срок – не позднее 30.06.2016 (в редакции дополнительного соглашения № 1). Истец исполнил обязанность по оплате цены договора уступки.

Ответчик допустил просрочку исполнения обязательства, квартира на момент предъявления в суд иска не передана истцу. Ссылаясь на ст.ст. 309, 310 ГК РФ, п. 2 ст. 6 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», /с учетом уточнения в сторону уменьшения исковых требований/ просит суд взыскать с ответчика неустойку (пени) за период с 01.07.2016 по 19.03.2017 в сумме 4450 052 руб. 96 коп., компенсацию морального вреда в сумме 50 000 руб., штраф по Закону о защите прав потребителей в размере 50 % от суммы взысканной в пользу

98

потребителя, расходы на оплату услуг представителя в сумме 50 000 руб., на нотариальное удостоверение доверенности 1 200 руб.

Представитель истца /по доверенности/ Пилипенко А.С. в судебное заседание явился, уточненные в сторону уменьшения исковые требования поддержал.

Представитель ответчика ООО «Олета» /по доверенности/ Иванов Д.В. в судебное заседание явился, иск не признал, ходатайствовал о применении ст. 333 ГК РФ и снижении размера неустойки до разумных пределов, ссылаясь на то, что строительство многоквартирного жилого дома является сложным технологическим и административным процессом, который зависит от множества факторов и обстоятельств, а также действий третьих лиц, которые предусмотреть невозможно, полагает просрочка передачи объекта ДУ вызвана уважительной причиной – ненадлежащим исполнением обязательств. Кроме того, 19.03.2017 квартира передана участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

Выслушав представителя истца и представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд считает исковое заявление подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что 30.01.2015 между истцом и ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Рассказовка» под управлением ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» был заключен договор уступки № [REDACTED] зарегистрированный в Управлении Росреестра по Москве [REDACTED] согласно которому истец принял в полном объеме права и обязанности, принадлежащие участнику долевого строительства по договору № [REDACTED] от 24.10.2013, согласно которому ответчик обязался построить и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру условный [REDACTED] общая площадь 40,40 кв.м., количество комнат 1, расположенную на [REDACTED] этаже, секции 1 многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, Новомосковский АО, пос. Внуковское, дер. Рассказовка, в срок – не позднее 30.06.2016.

Квартира передана истцу 19.03.2017, что подтверждается двухсторонним актом приема-передачи.

В соответствии с ч. 1 ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В соответствии с п. 2 ч. 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

98

законодательные акты Российской Федерации», договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 6 указанного Закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства. 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 ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, из положений 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 Российской Федерации» следует, что законом предусмотрена ответственность застройщика в виде неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства,

Из указанного следует, что с 01.07.2016 по 19.03.2017 года имеет место просрочка исполнения ответчиком срока передачи истцу Объекта (квартиры), составляющая 261 день.

Суд считает, что расчет взыскиваемой неустойки надлежит произвести следующий:

за период с 01.07.2016 по 19.03.2017 (261 дней):  $(10,00\% : 300 \times 2\,529\,040 \text{ руб.} \times 261 \text{ дн.}) : 100 \times 2 = 440\,052 \text{ руб.} 96 \text{ коп.}$

Рассматривая довод ответчика в судебном заседании о несоразмерности заявленных ко взысканию процентов за пользование денежными средствами участника долевого строительства и применении ст. 333 ГК РФ, суд считает взыскиваемые проценты неустойки явно несоразмерными характеру нарушения обязательства, поскольку они составляют примерно 17,4 % от стоимости квартиры, а с иными штрафами и компенсациями менее чем за один год взысканная неустойка превысит 25 % стоимости объекта недвижимости.

Суд считает возможным снизить размер взыскиваемых процентов до 223 398 руб. 50 коп. (440 052 руб. 96 коп.: 2), поскольку данный размер составляет однократную учетную ставку, и является справедливым, соразмерным последствиям нарушения обязательств ответчиком, в связи с чем, взыскивает ее в указанном размере с ответчика в пользу истца. Суд

учитывает и обстоятельства, повлекшие образование просрочки в сдаче дома в эксплуатацию, и передачу квартиры истцу в сданном в эксплуатацию доме.

Приходя к таким выводам, суд руководствуется правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 2 Определения от 22 января 2004 г. № 13-О, которая не отменена и продолжает быть действующей, где подчеркнуто, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 34 Постановления № 17 от 28 июня 2012 г. разъяснял, что применение ст. 333 Гражданского кодекса РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что снижение размера неустойки является допустимым при конкретных обстоятельствах дела.

Рассматривая требования истца о компенсации причиненного морального вреда, суд приходит к следующему.

Статьей 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрена компенсация морального вреда, причиненного потребителю нарушением прав потребителя, размер которой определяется судом.

Судом было установлено, что ответчиком не исполнены в установленные сроки обязательства по заключенному с истцом договору участия в долевом строительстве, а также не исполнены в добровольном порядке требования о выплате неустойки.

Таким образом, суд считает, что требования истца о взыскании компенсации морального вреда обоснованы самим фактом нарушения прав потребителя. С учётом конкретных обстоятельств, руководствуясь принципами справедливости и разумности, суд полагает необходимым удовлетворить данные требования частично и взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, принимая во внимания неудобства истца и его нравственные страдания, возникшие вследствие нарушения сроков передачи квартиры.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», с ответчика так же подлежит взысканию в пользу истца штраф за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке в размере 50% от присужденных судом сумм основных требований, что составит (223 398 руб. 50 коп. + 10 000) X 50% = 116 699 руб. 25 коп.

В соответствии с п. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд также

присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах. Суд находит сумму 15 000 руб. разумной, рыночной и соответствующей категории, исходя из незначительной сложности, типового характера иска, и конкретных обстоятельств дела, позициям сторон, не отрицавшим юридически значимые обстоятельства, количеству явок.

На основании ст. 98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика почтовые расходы, понесенные на отправку претензий, в сумме 189 руб. 46 коп.

Расходы по нотариальному оформлению доверенности в размере 1 200 руб. суд отклоняет, поскольку согласно абз. 3 п. 2 постановления Пленума Верховного суда РФ от 21.01.2016 № 1 они могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу, однако доверенность не на конкретное дело.

Согласно ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ с ответчика подлежит взысканию в доход бюджета госпошлина в размере, пропорционально удовлетворенным иском требованиям, что составляет 6 900 руб. 97 коп. (по требованиям о взыскании неустойки и штрафа 6 600,97 руб., по требованиям о компенсации морального вреда 300 руб.).

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

**Р Е Ш И Л:**

Исковые требования [redacted] к Обществу с ограниченной ответственностью «Олета» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Олета» в пользу [redacted] неустойку за период с 01.07.2016 по 19.03.2017 в размере 223 398 руб. 50 коп., компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей, штраф в размере 116 699 руб. 25 коп., почтовые расходы 189 руб. 46 коп., расходы на оплату юридических (представительских) услуг в сумме 15 000 руб., а всего – 365 287 (Триста шестьдесят пять тысяч двести восемьдесят семь) руб. 21 коп.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с ООО «Олета» в доход бюджета в лице ИФНС России № 20 по г. Москве госпошлину в сумме 6 900 руб. 97 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Перовский районный суд города Москвы в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 29 марта 2017 года.

Судья

С.В. Савостьянов

