

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

09 июня 2016 года

г. Красногорск
Московская область

Красногорский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Васильевой Ю.О.,
при секретаре Коноплевой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
[REDACTED] к
закрытому акционерному обществу «Саб – Урбан» о защите прав
потребителя, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

У С Т А Н О В И Л :

Г [REDACTED] обратились в суд с иском к ЗАО «Саб – Урбан» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

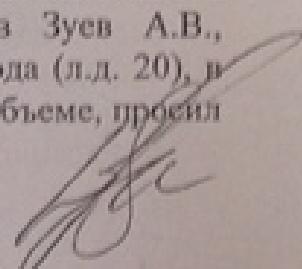
В обоснование заявленных требований истцы указывают, что являются участниками долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № [REDACTED] года с объектом долевого строительства – квартирой № [REDACTED], кв.м., этаж 1.

В соответствии с п. 2.3 указанного договора срок передачи ответчиком объектов долевого строительства истцам определен не позднее 30 июня 2015 года, при условии полного и надлежащего исполнения истцами финансовых обязательств по договорам.

Между тем, квартира передана истцам лишь 14 февраля 2016 года. Период нарушения ответчиком срока передачи объектов долевого строительства составил 229 календарных дней, что является критичным для истцов. Из-за невыполнения ответчиком договорных обязательств по передаче объектов в срок истцы испытывали нравственные переживания, пребывали в состоянии постоянного стресса, что вызывало общее ухудшение самочувствия и подавленное настроение.

С учетом изложенного, истцы просят взыскать с ЗАО «Саб – Урбан» неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в сумме 452 345 рублей 22 копеек; компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей, штраф в размере 50%, расходы на оплату услуг представителя в сумме 25 000 рублей, расходы по оформлению доверенности в сумме 1 600 рублей.

[REDACTED], надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, в суд не явились, на личной явке в судебное заседание не настаивали. Представитель истцов Зуев А.В., действующий на основании доверенности от 29 марта 2016 года (л.д. 20), в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.



Представитель ответчика , действующий на основании доверенности от 14 октября 2015 года (л.д. 23), в судебном заседании против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в письменном отзыве (л.д. 29-34). В случае удовлетворения иска в части взыскания неустойки, просил снизить ее размер на основании требований ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Выслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 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. В любом случае обязательство должно быть исполнено в разумный срок после его возникновения.

Как указано в ст. 6 ФЗ от 30 декабря 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», 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.

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, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно ч. 1-4 ст. 8 ФЗ от 30 декабря 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», передача объекта долевого строительства

застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым 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.

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.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Вместе с тем, ч. 5 ст. 8 указанного выше ФЗ предусмотрено, что участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона.



В соответствии с ч. 1, 2 ст. 7 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, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

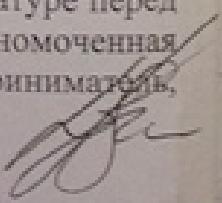
В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

Как гласит ч. 9 ст. 4 ФЗ от 30 декабря 2004 года за № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства для личных семейных, иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ «О защите прав потребителей».

Таким образом, отношения между сторонами регулируются ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а в части, им не урегулированной - Законом РФ «О защите прав потребителей».

В соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», за нарушение прав потребителей продавец (изготовитель, исполнитель) несет ответственность, предусмотренную законом или договором. Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором. Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем. Изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель,



импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным Законом.

Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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 ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Судом установлено, что между ЗАО «Саб – Урбан» и истцами 27 декабря 2013 года был заключен договор долевого участия в строительстве № (л.д. 6-11), в соответствии с которым по окончании строительства дома истцы приобретают право собственности на квартиру, общей проектной площадью кв.м., расположенную в доме № по строительному адресу: Московская область, Красногорский район,

Пунктом 2.3. договора стороны определили, что квартира должна быть переданы истцам в течение шести месяцев с момента ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2015 года.

Обязательства по оплате инвестиционного взноса в сумме 2 508 896 рублей выполнены истцами за счет собственных средств (л.д.12-13).

Жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, введен в эксплуатацию 28 декабря 2015 года (л.д.40-42).

Междуп сторонами 14 февраля 2016 года подписан акт приема-передачи квартиры (л.д.36)

Истцами рассчитан период просрочки исполнения ответчиком своих обязательств по передаче квартиры, который составляет 229 дней, а также размер неустойки – 452 345 рублей 22 копейки (л.д. 4).

При таких обстоятельствах, суд находит требования истцов о взыскании с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору обоснованными и подлежащими удовлетворению.

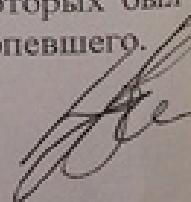
В силу положений п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п.п. 3,4 ст. 1 ГК РФ). Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

С учетом изложенного, оценив представленные доказательства в совокупности и взаимосвязи, принимая во внимание ходатайство ответчика о снижении размера неустойки, а также средний показатель инфляции за спорный период, суд считает необходимым снизить размер неустойки, взыскав с ЗАО «Саб - Урбан» в пользу . в равных долях денежные средства в размере 300 000 рублей в качестве неустойки за нарушение сроков передачи квартиры.

Согласно ст. 151 ГК РФ компенсация морального вреда взыскивается, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В силу ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.



В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 № 2300-1 «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.

Суд приходит к выводу, что ЗАО «Саб – Урбан» по своей вине не выполнило взятых на себя обязательств, несвоевременно передало квартиру, чем причинило им моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях в связи с ограничением его прав.

Таким образом, исковое требование о компенсации морального вреда, следует удовлетворить частично и взыскать с ответчика моральный вред в размере 10 000 рублей (в равных долях).

Как указано в ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 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.

Основываясь на вышеуказанной норме закона, суд взыскивает с ЗАО «Саб – Урбан» в пользу [] в равных долях штраф в сумме 155 000 рублей.

Согласно ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Имеющимися в материалах дела документами подтверждается, что [] понесли расходы на оплату юридических услуг в размере 25 000 рублей (л.д. 17-19). Исходя из характера спора и понесенных затрат, суд считает необходимым взыскать с ЗАО «Саб – Урбан» расходы на оплату услуг представителя, пропорционально размеру удовлетворенных судом требований, с учетом критерия разумности, в сумме 15 000 рублей.

Также на основании вышеуказанных положений действующего законодательства подлежит частичному удовлетворению в размере 1 000 рублей требование о взыскании с ответчика расходов на оформление доверенности (л.д. 20).

Руководствуясь ст. ст. 194, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

исковые требования

удовлетворить частично.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Саб - Урбан» в пользу равных долях неустойку за нарушение сроков передачи квартиры в сумме 300 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей, штраф в сумме 155 000 рублей, расходы по оформлению доверенности в сумме 1 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в сумме 15 000 рублей, а всего взыскать денежные средства в сумме 481 000 (четырехсот восемьдесят одной тысячи) рублей.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд через Красногорский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

Васильева Ю.О.

