

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

13 октября 2015 года

Красногорский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Мороз В.М.

при секретаре Масоликовой А.В..

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ЗАО «Саб-Урбан» о взыскании неустойки, штрафа, убытков, компенсации морального вреда

У С Т А Н О В И Л:

Истица обратилась в суд с иском к ответчику о взыскании неустойки, штрафа, понесенных убытков, компенсации морального вреда.

В судебном заседании представитель исковых требований поддержал, в обоснование указал, что 23 июля 2013 года между и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве №, согласно условиям которого ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Красногорский район, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 31 декабря 2014 год передать истице квартиру а истец, в свою очередь, обязалась оплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства. Обязательства по оплате инвестиционного взноса в сумме 4 737 264 рубля истница выполнила в полном объеме и в установленные сроки. Однако квартира истице была передана только 23 мая 2015 года. Период нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства составляет 142 дня. Согласно расчету, размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки за указанный период составляет 369 980 руб. 31 коп.. Также просит взыскать в пользу истицы компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 50% за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя, расходы по оплате услуг представителя в сумме 25 000 руб., и расходы по оплате услуг нотариуса в связи с оформлением доверенности в сумме 1 200 руб.

Представитель ответчика действующий на основании доверенности, исковые требования не признал, в обоснование указал, что 30 декабря 2014 года ответчиком было получено разрешение на ввод в эксплуатацию дома и в адрес истцы было направлено уведомление о завершении строительства дома. К фактической приемке квартиры истница приступила лишь 15 марта 2015 года. Только 23 мая 2015 года квартира была принята по акту приема-передачи. Считает, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства и подлежит уменьшению. Также пояснил, что ответчиком не могли быть причинены истице какие-либо нравственные страдания и моральный вред.

Суд, выслушав объяснения представителя истцы, представителя ответчика, исследовав и оценив доказательства в их совокупности, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. 309 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 прельявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

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

Судом установлено, что 23 июля 2013 года между [] и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № [], согласно условиям которого ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи [], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 31 декабря 2014 год передать истцу квартиру а истец, в свою очередь, обязалась оплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Обязательства по оплате инвестиционного взноса в сумме 4 737 264 рубля истца выполнила в полном объеме и в установленные сроки. Однако квартира истце была передана только 23 мая 2015 года. Период нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства составляет 142 дня.

Довод ответчика о том, что просрочка произошла в связи с тем, что в результате осмотра квартиры истцей было обнаружено ряд недостатков и акт приема-передачи не был подписан, не может являться основанием к отказу в удовлетворении требований о взыскании неустойки, поскольку стороны подписали акт приема-передачи только 23 мая 2015 года, отказалась от подписи акта приема-передачи квартиры

Сложившиеся между сторонами по делу отношения регулируются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Согласно ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор должен содержать: 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты; 4) гарантийный срок на объект долевого строительства.

Пункт 9 вышеназванной статьи указывает, что 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 соответствии со 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 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.

Согласно части 2 вышеназванной статьи, 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.

В соответствии со 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.

Согласно представленному расчету, размер неустойки за просрочку в 142 дня составляет 369 980 руб.31 коп. Проверив представленный расчет, суд соглашается с ним.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Учитывая правовую позицию Конституционного Суда РФ, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования ст. 333 ГК РФ, согласно которой при применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности (неустойкой) и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2000г. за № 263-О), принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, учитывая, что требуемая истцом к взысканию сумма в качестве неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, а, также принимая во внимание, что квартира истца передана, все недостатки, имеющиеся в квартире, ответчиком устраниены, что ответчик просил уменьшить размер неустойки, суд считает возможным снизить неустойку до 80 000 рублей.

В соответствии со 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.

Требования истца о компенсации морального вреда подлежат удовлетворению. С учетом всех обстоятельств по делу суд считает необходимым определить размер компенсации морального вреда равным 5 000 руб.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона «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.

Истцом направлялась в адрес ответчика претензия о перечислении неустойки в добровольном порядке, однако ответчиком требования потребителя выполнены не были, в связи с чем с учетом конкретных обстоятельств дела, суд считает возможным уменьшить размер штрафа до 30 000 рублей.

В пользу истцы подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя, суд считает разумным и справедливым взыскать указанные расходы в сумме 20000 руб. Подлежат взысканию расходы по оформлению доверенности на представителя в сумме 1200 руб.

Согласно ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которых истцы были освобождены, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в связи с чем с ответчика подлежит взысканию в пользу государства государственная пошлина в размере 1503 руб. рублей.

На основании вышесказанного и руководствуясь ст.ст. 193-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Саб-Урбан» в пользу [REDACTED] неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в сумме 80000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 5000 руб., штраф в сумме 30 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в сумме 20 000 руб., расходы по оформлению доверенности в сумме 1200 руб., всего взыскать 136 200 рублей.

В остальной части иска [REDACTED] отказать.

Взыскать с ЗАО «Саб-Урбан» в пользу государства государственную пошлину в сумме 3924 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Красногорский городской суд в течение месяца.

Судья Красногорского
городского суда
Московской области

