

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

24 октября 2016 года

Красногорский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Беловой И.В.,

при секретаре Сидорчук А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

[REDACTED] к ООО «Факт» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ООО «Факт» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование уточненных заявленных требований указал, что 31.07.2014 года между ним и ответчиком заключен Договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве, предметом которого является приобретение имущественных прав на нежилое помещение, расположенное по строительному адресу: Московская область, г. Красногорск, квартал № 1, [REDACTED], [REDACTED].

Обязательства по оплате объекта долевого строительства в размере 4 032 000 рублей истец исполнил в полном объеме в установленный договором срок.

Пунктом 1.4 договора участия в долевом строительстве предусмотрен срок передачи объекта долевого строительства участнику – до 31.03.2016 года.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от цены договора за каждый день просрочки.

В нарушение норм закона и условий договора, нежилое помещение истцу передано до настоящего времени не передана.

В результате неправомерных действий ответчика, выразившихся в не предоставлении нежилого помещения в установленный договором срок, истцу были причинены нравственные страдания, выразившиеся в эмоциональных переживаниях и стрессах.

В связи с изложенным, истец просит взыскать с ответчика неустойку в размере 612 057 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 50 % от присужденной суммы, судебные расходы.

Представитель истца Зуев А.В. в судебное заседание явился, заявленные уточненные требования поддержал.

Представитель ответчика по доверенности [REDACTED], в судебное заседание явилась, представила в суд отзыв, в котором иск не признала. Просила применить положения ст. 333 ГК РФ, снизив размер неустойки.

Выслушав объяснения сторон, изучив материалы дела, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, суд считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.1 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 предъявляемыми требованиями.

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

Согласно положениям 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 случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Судом установлено, что 31.07.2014 года между истцом и ответчиком заключен Договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве, предметом которого является приобретение имущественных прав на нежилое помещение, расположенное по строительному адресу: Московская область, г. Красногорск, квартал № 1, [REDACTED].

Обязательства по оплате объекта долевого строительства в размере 4 032 000 рублей истец исполнил в полном объеме в установленный договором срок.

Пунктом 1.4 договора участия в долевом строительстве предусмотрен срок передачи объекта долевого строительства участнику – до 31.03.2016 года.

В нарушение норм закона и условий договора, нежилое помещение истцу до настоящего времени не передано.

В досудебном порядке истец обращался к ответчику с претензией, однако сумма неустойки ответчиком не выплачена.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку в размере 612 057 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 50 % от присужденной суммы, судебные расходы.

Суд считает возможным удовлетворить заявленные требования частично, учитывая следующее.

Возникшие между сторонами правоотношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом 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».

Согласно положениям ст.4 указанного Федерального закона, 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.

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 Федерального закона, 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.

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.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно п.8.4 договора, все изменения и дополнения к договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все дополнения и изменения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью договора.

Таких документов суду не представлено.

Таким образом, предусмотренных законом оснований для освобождения, ответчика от ответственности за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве, суд не находит.

В силу ч.1 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 обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

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

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 г. №263-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Ю.А. на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 333 ГК РФ», гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

В соответствии со ст.55 (часть 3) Конституции Российской Федерации именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц. Это касается и свободы договора при определении на основе федерального закона таких его условий, как размеры неустойки - они должны быть соразмерны указанным в этой конституционной норме целям.

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, т.е., по существу, - на реализацию требования ст.17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой ст.333 ГК Российской Федерации 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 Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом (п.10).

Применение ст.333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым (п.34).

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, период просрочки передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, ходатайство представителя ответчика о снижении размера неустойки, суд считает возможным снизить подлежащую взысканию с ответчика в пользу истцы неустойку за просрочку исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве до 200 000 рублей.

В силу ст.150 ГК РФ, жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и доброе имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право свободного передвижения, выбора места пребывания и жительства, право на имя, право авторства, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом. В случаях и в порядке, предусмотренных законом, личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежавшие умершему, могут осуществляться и защищаться другими лицами, в том числе наследниками правообладателя.

Нематериальные блага защищаются в соответствии с настоящим Кодексом и другими законами в случаях и в порядке, ими предусмотренных, а также в тех случаях и тех пределах, в каких использование способов защиты гражданских прав (ст.12) вытекает из существа нарушенного нематериального права и характера последствий этого нарушения.

В соответствии со ст.151 ГК РФ, 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, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

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.

Согласно ст.15 Закона РФ от 07.02.1992 г. №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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №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.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п.45).

Таким образом, учитывая, что ответчиком нарушены права и законные интересы истца как потребителя, истца лишена возможности в установленный договором срок получить объект долевого строительства, в связи с чем, испытала нравственные переживания, она вправе требовать взыскания с ответчика компенсации морального вреда.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, степень вины ответчика, а, также учитывая, что истцом не представлены доказательства, подтверждающие обоснованность заявленного к взысканию размера компенсации морального вреда, суд считает возможным определить размер компенсации морального вреда в сумме 8 000 рублей.

Согласно ч.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 г. №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.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона) (п.46). Согласно положениям ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как установлено судом, в добровольном порядке неустойка за нарушение срока передачи квартиры ответчиком уплачена не была, в связи с чем, с ООО «Факт» в пользу истца с учетом положений ст. 333 ГПК РФ подлежит взысканию штраф в размере 40 000 рублей.

В соответствии со 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.

Судом установлено, что истец понес расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Суд, с учетом принципа разумности и справедливости, принимая во внимание, что требования истцов удовлетворены частично, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

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

### РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать в пользу [REDACTED] с ООО «Факт» неустойку за нарушение сроков исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в размере 200 000 (двести тысяч) рублей, в счет компенсации морального вреда 4 000 (четыре тысячи) рублей, штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя в размере 40 000 (сорок тысяч) рублей. В счет компенсации расходов на оплату услуг представителя 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей.

Решение суда может быть обжаловано в Московский областной суд через Красногорский городской суд Московской области в месячный срок.

Судья

И.В. Белова

