

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19.10.2017 года Люберецкий городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Аксеновой Е.Г., при секретаре Гусевой Ю.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Унжаковой [REDACTED] к ООО «РусСтройГарант» о признании недействительным договора в части, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с указанным иском, мотивируя тем, что между ним и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве №ЛКГ [REDACTED] от 11.05.2016 года. Предметом данного договора является строительство ответчиком жилого дома по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 «Красная горка», корпус 10 и передача истцу квартиры № [REDACTED] в секции [REDACTED] на [REDACTED] этаже, площадью [REDACTED] кв.м.

Цена договора, предусмотренная п. 4.3. договора в размере 5 224 454,29 рублей была оплачена истцом в полном объеме, истец выполнил перед ответчиком все обязательства, принятые по договору.

Согласно п. 2.4. договора срок передачи квартиры - не позднее 31 марта 2017 года, однако до настоящего времени квартира истцу не передана, дом введен в эксплуатацию.

Истец обратился к ответчику с письменным требованием об уплате неустойки, однако ответчик никак не отреагировал на обращение.

При этом ответчику 16.08.2017 года выдано разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию.

На основании изложенного, уточнив исковые требования, истец просит суд признать недействительным п. 9.2 договора от 11.05.2016 года, взыскать с ООО «РусСтройГарант» неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору за период с 01.04.2017 г. по 19.10.2017 г. в размере 598025,86 рублей, штраф, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 25 000 рублей.

В судебном заседании представитель ответчика ООО «РусСтройГарант» исковые требования не признал, представил возражения на исковое заявление, просил снизить размер неустойки и штрафа согласно статье 333 ГПК РФ, а также уменьшить компенсацию морального вреда. Просил так же применить срок исковой давности к требованию о признании недействительным п. 9.2 договора.

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав материалы дела, изучив в совокупности представленные по делу доказательства, суд считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В п. 1 ст. 4 Закона РФ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" установлено, что по договору участия в долевом строительстве 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.

В силу ст. 6 указанного Федерального закона № 214-ФЗ, 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 Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Судом установлено, что между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве №ЛКГ [REDACTED] от 11.05.2016 года. Предметом данного договора является строительство ответчиком жилого дома по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, мкр. 12 «Красная горка», корпус [REDACTED] и передача истцу квартиры № [REDACTED] в секции [REDACTED] на [REDACTED] этаже, площадью [REDACTED] кв.м.

Цена договора, предусмотренная п. 4.3. договора в размере 5 224 454,29 рублей была оплачена истцом в полном объеме, истец выполнил перед ответчиком все обязательства, принятые по договору.

Согласно п. 2.4. договора срок передачи квартиры - не позднее 31 марта 2017 года, однако до настоящего времени квартира истцу не передана, дом введен в эксплуатацию.

Истец обратился к ответчику с письменным требованием об уплате неустойки, однако ответчик никак не отреагировал на обращение.

При этом ответчику 16.08.2017 года выдано разрешение на ввод указанного дома в эксплуатацию.

В силу п. 3.3.3 договора участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения застройщика о готовности передать объект принять объект по акту приема-передачи.

Ответчиком 25.08.2017 года в адрес истца направлено письмо о готовности передать объект, что подтверждается описью вложения в ценное письмо, списком отправлений. Согласно отчету с сайта Почта России указанное письмо поступило в почтовое отделение истца 31.08.2017 года, а 02.10.2017 года возвращено в адрес отправителя, в связи с истечением срока хранения.

Таким образом, суд считает, что период просрочки сдачи объекта истцу составляет дней 160 дней с 01.04.2017 года по 07.09.2017 года. Соответственно, сумма неустойки составит 459751,97 рублей (5 224 454,29 рублей x 8,25%/300 x 160 дней x 2).

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку, в связи с чем, учитывая положения статьи 333 ГК РФ, ходатайство представителя ответчика об уменьшении неустойки, суд считает заявленную истцом сумму несоразмерной нарушенным обязательствам, полагает возможным снизить указанную в расчете истца сумму и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 90 000 рублей.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» суд взыскивает с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 10000 рублей.

Согласно п. 6 статьи 13 ФЗ «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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При таких обстоятельствах, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 000 рублей из расчета: (90 000 рублей (неустойка) + 10 000 рублей (компенсация морального вреда) : 2 = 50 000 рублей.

Пунктом 9.2 договора участия в долевом строительстве, заключенного между истцом и

ответчиком, стороны пришли к соглашению, что любой спор, разногласие, требование или претензия, возникающие или касающиеся настоящего договора, либо его нарушения, прекращения или недействительности, незаключенности подлежат передаче на рассмотрение и окончательное разрешение в постоянно действующий Третейский суд при ООО «Адрем Трейдинг».

Истец просит признать данный пункт договора недействительным.

Между тем, в силу статьи 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Суд установил, что договор долевого участия зарегистрирован 18.05.2016 года, то есть с этого момента исчисляется срок исковой давности. С настоящим иском истца обратилась в суд 12.09.2017г., то есть по истечении срока исковой давности.

Таким образом, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требования истца о признании недействительным п. 9.2 договора долевого участия, заключенного между истцом и ответчиком.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в сумме 10000 рублей.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Поскольку истец при подаче иска от уплаты госпошлины была освобождена, с ответчика в бюджет Люберецкого муниципального района Московской области подлежит взысканию государственная пошлина, исходя из размера удовлетворенных исковых требований, в сумме 2 900 рублей.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Унжаковой [REDACTED] к ООО «РусСтройГарант» о признании недействительным договора в части, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов -удовлетворить в части.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу Унжаковой [REDACTED] неустойку по договору от 11.05.2016 года за период с 01.04.2017 года по 07.09.2017 года в сумме 90000 рублей, компенсации морального вреда в сумме 10000 рублей, штраф в сумме 50000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 10000 рублей.

В удовлетворении иска в остальной части: о признании недействительным п. 9.2 договора участия в долевом строительстве от 11.05.2016 года, так же свыше взысканных сумм, отказать.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в доход городского округа Люберцы госпошлину в сумме 2900 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд, через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда

Судья:



Е.Г. Аксенова

Решение в окончательной форме изготовлено 27.11.2017 года