

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 сентября 2018 года г.Москва
Головинский районный суд г.Москвы
в составе председательствующего судьи Ланина Н.А.,
при секретаре Аляутдиновой Д.З.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3696/18
по иску Медведевой [REDACTED] к АО «Центр-Инвест» о взыскании
неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

У С Т А Н О В И Л

Медведева И.В. обратилась в суд с иском АО «Центр-Инвест» о взыскании неустойки за просрочку передачи оплаченного товара, компенсации морального вреда, судебных расходов, штрафа в размере 50 % от присужденной судом суммы. Просит взыскать с ответчика неустойку в размере 17 988 750 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы, расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 60 000 руб. Свои требования мотивирует тем, что 01 октября 2016 года Медведева И.В. заключила с АО «Центр-Инвест» договор купли-продажи будущей недвижимости (квартиры) № 46-█, в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательство передать в собственность покупателю квартиру № █, расположенную по адресу: гор. Москва, ул. Беломорская, дом 18А, корп. 2., а покупатель Медведева И.В. оплатить за объект за цену в размере 18 450 000 руб. Согласно условиям договора государственная регистрация права собственности продавца на объект недвижимости осуществляется в срок до 30 июня 2016 года. Также продавец имел право продлить в одностороннем порядке срок выполнения обязательства на 6 месяцев. По условиям договора, в течение 10 рабочих дней после государственной регистрации права собственности продавца на объект недвижимости стороны подписывают акт приема-передачи объекта и передают договор в управление Росреестра по Москве для государственной регистрации права собственности покупателя на объект. Истец исполнила свои обязательства по оплате цены договора. Между тем, ответчик в нарушение условий договора свое право собственности на объект недвижимости не зарегистрировал. Решением Головинского районного суда города Москвы от 29 ноября 2017 года за истцом признано право собственности на квартиру № █, расположенную в жилом доме по адресу: гор. Москва, ул. Беломорская, дом 18А, корп. 2. Решение вступило в законную силу 10 января 2018 года. Право собственности истца на объект недвижимости зарегистрировано 25 января 2018 года. Таким образом, с учетом предполагаемой договором даты передачи истцу спорной квартиры в собственность - 14 июля 2017 года, по состоянию на 25 января 2018 года просрочка исполнения ответчиком своих обязательства по передаче квартиры в собственность составила 195 дней. Неустойка за соответствующее нарушение предусмотрена ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей». Размер неустойки за период с 15.07.2017 года по 25.01.2018 года составляет 17 988 750 руб.

Представитель истца Медведевой И.В. по доверенности Демаков В.И. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал по доводам, изложенным в иске, просил об их удовлетворении.

Представитель ответчика АО «Центр-Инвест» по доверенности Меркулова М.В. в судебное заседание явилась, иск не признала. Представила письменный отзыв на исковое заявление. Пояснила, что 11 октября 2016 года между Медведевой И.В. и АО «Центр-Инвест» подписано соглашение к договору купли-продажи будущей недвижимости, в соответствии с которым квартира передана в пользование истца фактически. При таких обстоятельствах полагает, что оснований для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика неустойки за просрочку передачи объекта недвижимости, предусмотренной ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей», не имеется. В случае удовлетворения требований просит о применении положений ст. 333 ГК РФ, снижении неустойки.

Выслушав представителя истца, представителя ответчика проверив и изучив материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем признания права.

В соответствии со ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Кодексом, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 129 ГК РФ объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

В соответствии с п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требования закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

В соответствии с п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Как установлено судом и следует из материалов дела 29 декабря 2014 года многоквартирный дом, расположенный по адресу: гор. Москва, ул. Беломорская, дом 18А, строительный адрес: г. Москва, САО, район Левобережный, мкр. 2А, корп. 46 введен в эксплуатацию.

01 октября 2016 года между АО «Центр-Инвест» и Медведевой И.В. был заключен договор купли-продажи будущей недвижимости (квартиры) № 46-28.

В соответствии с пунктами 1, 1.1, 1.2 договора продавец АО «Центр-Инвест» принял на себя обязательство передать покупателю Медведевой И.В. в собственность квартиру № 28, в многоквартирном доме по строительному адресу: город Москва, район Левобережный, мкр. 2А, корп. 46, общей площадью ■■■ кв.м.

В соответствии со пунктами 3.1, 3.2 договора цена договора составляет 18 450 000 руб. Покупатель обязуется перечислить цену договора в размере 18 450 000руб. в течении пяти банковских дней с момента заключения настоящего договора в безналичном порядке на расчетный счет продавца.

В соответствии с п. 4.1.3 договора продавец обязуется осуществить государственную регистрацию права собственности на объект до 30 июня 2016 года.

В соответствии с п. 4.1.4 договора продавец обязуется передать покупателю объект по акту приема-передачи согласно условиям настоящего договора.

Согласно п. 6.3 договора в течение 10 рабочих дней после государственной регистрации права собственности продавца на объект стороны подписывают акт приема-передачи объекта и передают настоящий договор и акт приема-передачи объекта в управление Росреестра по Москве для государственной регистрации права собственности покупателя на объект. Право собственности на объект возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на объект от продавца к покупателю.

03 октября 2016 года Медведева И.В. произвела полную оплату стоимости квартиры в размере 18 450 000 руб. (л.д.15).

11 октября 2016 года между Медведевой И.В. и АО «Центр-Инвест» заключено соглашение № ■■■ о предоставлении права на временный допуск в квартиру к договору купли-продажи будущей недвижимости от 01 октября 2016 года.

В соответствии с п. 2 соглашения стороны согласились, что продавец предоставляет покупателю право доступа в квартиру с правом производства ремонтных и отделочных работ в указанной квартире при условии соблюдения покупателем обязательств, связанных с содержанием квартиры, управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества в нем.

Решением Головинского районного суда города Москвы от 29 ноября 2017 года за Медведевой И.В. признано право собственности на квартиру, расположенную по адресу: гор. Москва, ул. Беломорская, дом 18А, корп. 2, кв. ■■■. Решение суда вступило в законную силу 10 января 2018 года. Право собственности Медведевой И.В. на объект недвижимости зарегистрировано ■■■ января 2018 года.

В соответствии с п. 1 ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей», договор купли-продажи, предусматривающий обязанность потребителя предварительно оплатить товар, должен содержать условие о сроке передачи товара потребителю.

В соответствии с п. 3 ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей», в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Оценивая представленные в ходе судебного разбирательства доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что ответчиком нарушен срок передачи истцу предварительно оплаченного товара, квартиры, расположенной по адресу: гор. Москва, ул. Беломорская, дом 18А, корп. 2, кв. ■■■, в связи с чем, суд полагает возможным применить положения ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей», взыскав с ответчика неустойку за просрочку передачи истцу предварительно оплаченного товара.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки за просрочку передачи оплаченного товара за период с 15 июля 2017 года по 25 января 2018 года (дата государственной регистрации права истца на объект недвижимости). Приведен расчет неустойки, в соответствии с которым размер неустойки за указанный период составляет 17 988 750 руб.

Верховный Суд Российской Федерации в п.34 Постановления Пленума от 28.06.2012г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что 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.

Снижение размера неустойки и штрафа не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства и ответственности за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Таким образом, поскольку подлежащая уплате неустойка в размере 17 988 750 руб. за период с 15 июля 2017 года по 25 января 2018 года явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, принимая во внимание заявление ответчика и тот факт, что материалами дела не подтверждено наличие негативных последствий для истца, соразмерных с применяемой к ответчику ответственностью вследствие просрочки исполнения обязательств, в соответствии со ст.333 ГК РФ суд считает необходимым снизить размер неустойки до 400 000 руб.

При этом довод ответчика об отсутствии оснований для применения положения ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей» при взыскании неустойки в связи с тем, что квартира передана Медведевой И.В. фактически, судом во внимание не принимается.

Так, положения ст. 549 ГК РФ предусматривают обязанность продавца по договору купли-продажи недвижимого имущества передать квартиру или другое недвижимое имущество в собственность покупателя.

Между тем, жилое помещение, расположенное по адресу: гор. Москва, ул. Беломорская, дом 8А., корп. 2, кв. ■■■ в собственность покупателя Медведевой И.В. передано только лишь на основании решения Головинского районного суда города Москвы от 29 ноября 2017 года, вступившего в законную силу 10 января 2018 года.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о несостоятельности ссылки ответчика о фактической передаче Медведевой И.В. объекта недвижимости, в связи с чем, довод об отсутствии основания для применения положений ст. 23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей» удовлетворению не подлежит.

Учитывая природу спорных отношений, суд на основании ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» считает, что с ответчика подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда. При определении размера компенсации морального вреда, исходя из принципа разумности, справедливости и с учетом пережитых нравственных страданий, связанных с невозможностью распорядиться квартирой, суд полагает возможным определить размер компенсации морального вреда в сумме 20000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «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.

В силу с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в сумме 210 000 руб. $(400\ 000 + 20000) : 2$. Оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ, снижении штрафа суд не усматривает.

Учитывая, что истцом понесены расходы, связанные с рассмотрением дела, в виде расходов по оплате государственной пошлины в размере 60 000 руб., а также расходы по оплате услуг представителя, суд применяя положения ст.ст. 98, 100 ГПК РФ взыскивает с ответчика в пользу истца соответствующие издержки. При этом расходы по оплате услуг представителя подлежат взысканию в разумных пределах, с учетом характера спорных правоотношений, сложности дела, количества судебных заседаний в которых принимал участие представитель истца в сумме 10 000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Центр-Инвест» в пользу Медведевой [REDACTED] неустойку в размер 400 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 210 000 руб., расходов на оплату услуг представителей в размере 10 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 60 000 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Головинский районный суд г.Москвы.

Судья

