

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 марта 2019 года

г. Москва

Зюзинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Симоновой Е.А., при секретаре Ефимовой А.Е.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1581/2019 по иску Дьячковой [REDACTED] к ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» о взыскании неустойки

УСТАНОВИЛ:

Истец Дьячкова М.Е. обратилась в суд с иском заявлением к ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» о взыскании неустойки.

Мотивировала заявленные требования тем, что 02 апреля 2018г. между истцом и ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» был заключен договор долевого участия в строительстве № ГР-Д2/ДДУ-[REDACTED] в соответствии с условиями которого ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом переменной этажности корпус 2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:06:001100615859 общей площадью 65 937 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Феодосийская, вл. 1/9, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать истцу квартиру № [REDACTED] в этом доме, а истец обязалась оплатить ответчику денежные средства в размере 7 373 387, 14 руб. Истец свои обязательства по оплате суммы договора выполнила в полном объеме, однако в нарушение условий договора, ответчик нарушил сроки сдачи объекта.

Истец просит взыскать в свою пользу с ответчика неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору № ГР-Д2/ДДУ-[REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 02.04.2018г. за период с 02.07.2018 г. по 28.01.2019г. в размере 803 822,08 руб.; компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей 00 копеек; штраф в размере 50% от суммы удовлетворенных судом требований, расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб., признать недействительным п.4.2. договора участия долевого строительства № ГР-Д2/ДДУ-[REDACTED] от 02.04.2018г.

Истец в судебное заседание не явилась, обеспечила явку представителя по доверенности Рудавиной Т.В., которая настаивала на удовлетворении исковых требований.

Ответчик ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» обеспечил явку представителя по доверенности Сергеева С.С., который указал, что в соответствии с п. 4. 2 договора, в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу квартиры, указанный срок может быть продлен застройщиком, но более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжение договора или какой-либо иной ответственности для застройщика, в связи с чем, размер неустойки должен быть рассчитан с учетом положений п. 4.2. договора участия долевого строительства, ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст.740 ГК РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену

Согласно п. 1 ст. 753 ГК РФ заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

В соответствии с положениями 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года 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 данной статьи.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Постановлением Правительства РФ от 08 декабря 2015 года N 1340 "О применении с 01 января 2016 года ключевой ставки Банка России" установлено, что к отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с 01 января 2016 года вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. №15-ФЗ «О введении в действие части второй ГК РФ» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и заданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

По своей сути инвестиционный договор представляет собой договор купли - продажи инвестиционного объекта - жилого дома - с условиями предварительной оплаты товара (инвестиционного объекта), следовательно, к указанным правоотношениям подлежат применению нормы главы 30 ГК РФ и Закона РФ «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Как следует из материалов дела, 02 апреля 2018г. между Дьячковой М.Е. и ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» был заключен договор долевого участия в строительстве № ГР-Д2/ДДУ- [REDACTED]. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.

Согласно пункту 1.1. договора, ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом переменной этажности корпус 2, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:06:001100615859 общей площадью 65 937 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Феодосийская, вл. 1/9, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать истцу находящийся в многоквартирном жилом доме объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. договора, а истец обязался оплатить ответчику обусловленную договором цену договора и принять квартиру. Цена договора

согласно пункту 3.1. договора составила 7 373 387, 14 руб. Денежные средства в указанном размере были внесены участником долевого строительства.

Поскольку ответчиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства, суд находит требования истца о взыскании неустойки подлежащими удовлетворению.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 02.07.2018 г. по 28.01.2019г. в размере 803 822,08 руб.

Представителем ответчика заявляет довод о применении ст. 333 ГК РФ в силу того, что размер неустойки явно несоразмерен размеру причиненного ущерба.

Суд считает возможным применить ст.333 ГК РФ, и уменьшить сумму неустойки подлежащей уплате за нарушение обязательств, взыскав в пользу истца сумму неустойки в размере 70 000 руб., при этом суд учитывает, что при реализации инвестиционного проекта имели место существенные изменения обстоятельств, из которых исходили стороны договора долевого участия в строительстве.

Согласно ст.15 ФЗ «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, подлежат компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Ч.2 ст.151 ГК РФ предусмотрено, что при определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимание обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Суд приходит к выводу о том, что требования истца о компенсации морального вреда подлежат удовлетворению частично, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать компенсацию морального вреда в размере 3 000 при этом суд принимает во внимание степень вины ответчика, степень физических и нравственных страданий, понесенных истцом.

Согласно п.6 ст.13 ФЗ №2300-1 от 07.02.201992 года (в ред. От 28.12.2012 г.) «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, присуждаемой судом в пользу потребителя.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя, в размере 10 000 рублей.

Согласно п. 1 ст. 100 ГПК стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Принимая во внимание категорию дела и длительность участия представителя истца в судебных заседаниях, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца указанные расходы в сумме 10 000 руб. Установленный размер оплаты услуг представителя полностью соответствует принципам разумности и сложившейся рыночной ситуации в г. Москве.

При этом суд не находит оснований для удовлетворения требования истца о признании п. 4.2 договора участия долевого строительства № ГР-Д2/ДДУ-0 [REDACTED] недействительным.

Согласно п.4.2. вышеуказанного договора, в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу квартиры, указанный срок может быть продлен застройщиком, но более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжение договора или какой-либо иной ответственности для застройщика.

Реализуя принцип свободы договора, предусмотренный ст. 421 ГК РФ, истец письменно выразил свое согласие на его заключение и подписал указанный договор без каких-либо замечаний и оговорок.

Статьей 431 ГК РФ предусмотрено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если это не позволяет определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Истец указывает, что пункт договора не соответствует условиям действующего законодательства, в частности, ссылаясь на ч.1 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004г. № 214.

Между тем, в п.4.1. вышеуказанного договора указано, что застройщик обязан передать квартиру во втором квартале 2018г. включительно.

При таких обстоятельствах, учитывая, что в нарушение ст. 56 ГПК РФ, истец не предоставил доказательств, подтверждающих нарушение спорным пунктом договора долевого строительства прав и законных интересов истца, суд отказывает истцу в удовлетворении заявленного требования.

Поскольку при подаче искового заявления истец был освобожден от уплаты госпошлины, то государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета, в соответствии со ст. 103 ГПК РФ в размере 2300 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» в пользу Дычковой [REDACTED] неустойку по договору в размере 70000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000 руб., штраф в размере 10000 рублей, судебные расходы в размере 10000 руб. В остальной части отказать.

Взыскать с ООО СЗ «ФЕОДОСИЙСКАЯ» государственную пошлину в бюджет г. Москвы в размере 2300 рублей.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский городской суд через Зюзинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

Е.А. Симонова