

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

05 сентября 2018 года Талдомский районный суд Московской области в составе председательствующего судьи Никитухиной И.В. при секретаре Ивановой Е.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Грушай [REDACTED] к ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Грушай Н.Н. обратился в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа.

Требования истца основаны на том, что 04 мая 2017 года Грушай Н.Н. и ООО «КОМФОРТИНВЕСТ» заключили договор №ПР [REDACTED] участия в долевом строительстве. В соответствии с условиями договора, ответчик обязался построить жилой дом № [REDACTED] по адресу: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Пироговский, дер.Пирогово, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать истцу квартиру № [REDACTED] в этом доме. В соответствии с п.3.1 Договора его цена составляет 6288093 рубля 89 копеек. В соответствии с п.2.5 Договора ориентировочный срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – второй квартал 2017 года, но не позднее 30 июня 2017 года, однако дом был введен в эксплуатацию только 28.12.2017 года. В соответствии с п.6.2 Договора передача квартиры участнику долевого строительства должна быть осуществлена в течение 4 месяцев с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, то есть не позднее 30.10.2017 года, однако ответчик передал квартиру истцу только 10.01.2018 года. 03.06.2018 года истец направил ответчику претензию с требованием уплатить ему неустойку за просрочку передачи объектов долевого строительства, однако ответчик на данную претензию не ответил. За период с 01.11.2017 года по 10.01.2018 года просрочка передачи квартиры составила 71 день. Расчет неустойки за указанный период составит: с 01.11.2017 года по 17.12.2017 года (47 дней): $6\,288\,093,89 \times 47 \times 8,25\% \times 2 \times 1/300 = 162547,23$ рублей; за период с 18.12.2017 года по 10.01.2018 года (24 дня): $6\,288\,093,89 \times 24 \times 7,75\% \times 2 \times 1/300 = 77972,36$ рублей. Итого, 240519,59 рублей.

Действия ответчика причинили истцу существенный моральный вред, поскольку истец был лишен возможности вселиться в оплаченное жилище, что вызвало серьезные переживания и моральные страдания. Истец не имеет собственности никакого жилья, в связи с чем вынужден проживать на съемной квартире. Для улучшения своих жилищных условий истец заключил договор с ответчиком, для оплаты которого взял кредит в банке, который в настоящее время регулярно погашает. После получения квартиры у истца не осталось денежных средств для выполнения отделочных работ, и он вынужден жить в съемном жилье. Учитывая вину застройщика в нарушении прав участника

долевого строительства в части срока исполнения обязательств по договору, истец считает разумным и справедливым определить размер морального вреда в сумме 100000 рублей. На основании изложенного просит взыскать с ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» в пользу истца неустойку в размере 240519,59 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100000 рублей, штраф в размере 50%, расходы по оплате юридических услуг в размере 30000 рублей.

В судебном заседании представитель истца Демаков В.И. требования поддержал.

Представитель ответчика в суд не явился, возражений не представил.

В соответствии с пунктом 1 ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Как разъяснено в пункте 68 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", статья 165.1 ГК РФ подлежит применению также к судебным извещениям и вызовам, если гражданским процессуальным или арбитражным процессуальным законодательством не предусмотрено иное.

В адрес ответчика, который указан в выписке из ЕГРЮЛ, а также в Акте приема-передачи квартиры, направлялись судебные извещения о дате, времени и месте рассмотрения дела, согласно почтовому уведомлению они не доставлены, письмо возвращено по истечении срока хранения. Иными адресами для уведомления ответчика суд не располагает.

Суд, исследовав материалы дела, считает иск подлежащим удовлетворению частично.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст.4 ч.1 и 3 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 также - 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.

3. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено 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.

2. 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 нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

3. 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.

Судом установлено, что 04 мая 2017 года между ООО «КомфортИнвест» и Грушай Н.Н. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которому застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный настоящим Договором срок построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему договору, а Участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену в порядке и сроки, установленные настоящим

договором, и принять объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего договора (л.д.31-38).

Строительный адрес многоквартирного дома в соответствии с п.1.2 Договора: Московская область, Мытищинский муниципальный район, городское поселение Пироговский, деревня Пирогово, д.18. Объектом долевого строительства по данному договору является трехкомнатная квартира со строительным номером [REDACTED] (п.1.3 Договора).

В соответствии с представленной выпиской из ЕГРЮЛ от 15.07.2018 года ответчик сменил наименование на ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» (л.д.74).

Согласно п.2.5 Договора ориентировочный срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: II квартал 2017 года (не позднее 30 июня 2017 года). В соответствии с п.6.2 Договора Застройщик в течение 4 месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, обязан передать Участнику объект долевого строительства в завершенном строительстве многоквартирном доме путем подписания передаточного акта.

Таким образом, срок передачи квартиры был установлен не позднее 31 октября 2017 года.

В соответствии с п.3.1 Договора цена настоящего договора составляет 6 288 093,89 рублей.

Денежные средства за объект долевого строительства внесены истцом в полном объеме, что подтверждается платежным поручением №599688 от 29.05.2017 года (л.д.51). Таким образом, истец полностью выполнил свои обязательства по договору.

Однако ответчик свои обязательства по передаче квартиры в установленный в договоре срок не исполнил. Акт приема-передачи квартиры подписан 10.01.2018 года (л.д.52-53).

03.06.2018 года истцом в адрес ответчика направлялась претензия с требованием об уплате неустойки в связи с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства, которая оставлена без ответа (л.д.56-58).

Доказательств того, что между сторонами было изменено условие о сроке передачи застройщиком объекта либо доказательств наличия обстоятельств, освобождающих от ответственности за нарушение такого обязательства, ответчиком не представлено.

При таких обстоятельствах суд считает, что нарушение застройщиком срока передачи квартиры в собственность истца является основанием для взыскания неустойки в размере 1/150 (двойной размер) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Судом установлено, что просрочка исполнения обязательства по передаче квартиры составляет 71 день (с 01.11.2017 года по 10.01.2018 года), согласно требованиям искового заявления. Ставка рефинансирования ЦБ РФ составляла на день исполнения обязательства 7,75%. Цена квартиры по договору от 04.05.2017 года составила 6288093,89 рублей. В связи с этим расчет неустойки будет следующим: $6288093,89 \times (7,75\% \times 1/150) \times 71 = 230683,13$ рублей.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 постановления Пленума от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Ответчик ходатайств об уменьшении размера неустойки в связи с ее несоразмерностью не заявлял. В связи с этим суд взыскивает с ответчика в пользу истца неустойку в размере 230683,13 рублей.

Истец просит компенсировать моральный вред в размере 100000 рублей, так как вынужден был снимать жилье, оплачивать кредит.

В соответствии с ч.9 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Как видно из материалов дела, истец выступает потребителем, поскольку является гражданином, использующим работы по договору участия в долевом строительстве исключительно для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик по делу является исполнителем, выполняющим строительство жилого дома.

Таким образом, на отношения сторон распространяется Закон Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

В силу статьи 15 названного Закона 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.

В соответствии с положениями п.45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 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.

Так как судом установлено нарушение прав потребителей в части срока передачи квартиры, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости, с учетом обстоятельств дела, суд определяет в размере 10000 рублей.

Истец также просит взыскать с ответчика штраф в связи с отказом в добровольном порядке выполнить требования истца об уплате неустойки.

В соответствии с п.6 ст.13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 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.

В соответствии с положениями п.46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 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).

Судом требования потребителя удовлетворены в размере 240683,13 рублей. В связи этим размер штрафа (50% от этой суммы) составит 120341,56 рублей. Указанную сумму суд взыскивает с ответчика в пользу истца.

Так как истец при подаче иска был освобожден от уплаты госпошлины, то при вынесении решения суд взыскивает с ответчика государственную пошлину в доход государства в размере 5806,83 рублей в соответствии с размером удовлетворенных требований.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление Грушай [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» в пользу Грушай [REDACTED] неустойку за период с 01.11.2017 года по 10.01.2018 года в размере 230683 рублей 13 копеек, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, штраф в размере 120341 рубля 56 копеек.

В остальной части иска Грушай [REDACTED] отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» государственную пошлину в доход государства в размере 5806 рублей 83 копейки.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме в Московский областной суд через Талдомский районный суд.

Решение в окончательной форме составлено 25 сентября 2018 года

Судья (протокол) И.В.Никитухина

ВСТУПИЛО В СИЛУ

КОПИЯ
ВЕРНА

Судья:
Секретарь:

Дополнительное Решение
Именем Российской Федерации

07 сентября 2018 года Талдомский районный суд Московской области в составе председательствующего судьи Никитухиной И.В. при секретаре Ивановой Е.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Грушай [REDACTED] к ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Талдомского районного суда Московской области от 05 сентября 2018 года иск Грушай Н.Н. к ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа был удовлетворен частично.

При рассмотрении дела судом не был решен вопрос о возмещении расходов истца на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей.

В судебное заседание стороны не явились.

В соответствии со ст.201 п.3 ГПК РФ суд, принявший решение по делу, может по своей инициативе или по заявлению лиц, участвующих в деле, принять дополнительное решение суда в случае, если судом не разрешен вопрос о судебных расходах.

Учитывая, что при рассмотрении иска Грушай Н.Н. судом не был разрешен вопрос о судебных расходах, суд считает возможным вынести дополнительное решение.

В соответствии со ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст.94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимые расходы.

В соответствии со ст.98 п.1 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

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 05 сентября 2018 года Талдомским районным судом рассмотрено гражданское дело по иску Грушай Н.Н. к ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа.

Решением суда искивые требования Грушай Н.Н. удовлетворены частично.

Грушай Н.Н. при рассмотрении гражданского дела понес расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, что подтверждается квитанцией от 02.06.2018 года об оплате в МГКА «Глинка, Жоголев и Партнеры» 30000 рублей за оказание правовой помощи (л.д.13), копией ордера адвоката Бессонова А.Б. (л.д.12), копией доверенности на имя адвоката Бессонова А.Б., адвоката Бессонова Б.В. и Демакова В.И. (л.д.10).

Суд считает подлежащим удовлетворению требование Грушай Н.Н. о возмещении расходов на оплату услуг представителя, так как указанные расходы относятся к издержкам, связанным с рассмотрением спора.

При этом суд учитывает сложность гражданского дела, количество судебных заседаний, частичное удовлетворение требований истца. Поэтому исходя из этого, а также исходя из степени разумности и справедливости, суд считает требование о возмещении расходов истца на оплату услуг представителя подлежащими удовлетворению в размере 10000 рублей.

Руководствуясь ст.201 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «КОМФОРТИНВЕСТ» в пользу Грушай [REDACTED] в счет возмещения расходов на представителя 10000 рублей.

Дополнительное решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца в Московский областной суд через Талдомский районный суд.

Судья *подпись* И.В.Никитухина

РЕШЕНИЕ (ПРИГОВОР)

ВСТУПИЛО В СИЛУ

09 10 2018

Судья

