

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 июня 2017 года Видновский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Кравченко С.О., при секретаре Кулачкине А.М. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2674/17 по исковому заявлению Чеглакова [REDACTED] и Чеглакова [REDACTED] к ООО «Олета» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском и просили о взыскании неустойки за просрочку нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры за период с 31.01.2016 года по 24.04.2016 года в размере 209 337 руб. 62 коп., компенсацию морального вреда в сумме 50000 рублей; штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке требований истцов. Также истцы просили взыскать расходы на оплату услуг представителя в сумме 25 000 рублей.

Истцы указали, что 07.02.2014 года между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Соглашением от 04.06.2014 года № [REDACTED] права ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» были переданы истцам.

В соответствии с договором уступки, Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира.

Цена квартиры по условиям ДДУ составила 3 319 307 рублей. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истцами исполнена своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями договора ответчик обязан был передать истцам объект долевого строительства по акту приема - передачи в срок не позднее 30.01.2016 года. Однако, в указанный срок ответчик своего обязательства не исполнил, квартиру передал только 24.04.2016 года.

Истцы в соответствии с условиями Договора, направили в адрес ответчика претензию с требованиями о передаче квартиры и выплате неустойки, однако добровольно требования истцов ответчик не удовлетворил.

В судебном заседании представитель истцов поддержал заявленные требования и настаивал на их удовлетворении.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, направил возражение на исковое заявление, возражал против иска, считая сумму неустойки завышенной. Также просил применить требования ст. 333 ГК РФ.

Выслушав мнение представителя истца, исследовав материалы дела, суд считает, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что 07.02.2014 года между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Соглашением от 04.06.2014 года № [REDACTED] все права ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» были

переданы истцам.

В соответствии с договором уступки, Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира.

Цена квартиры по условиям ДДУ составила 3 319 307 рублей. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истцами исполнена своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями договора ответчик обязан был передать истцам объект долевого строительства по акту приема - передачи в срок не позднее 30.01.2016 года. Однако, в указанный срок ответчик своего обязательства не исполнил, квартиру передал только 24.04.2016 года.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием 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 односторонне изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком не выполнены обязательства по договору в части передачи истцам объекта долевого строительства в установленные договором сроки.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ 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. Для физических лиц данной нормой установлена двойная ставка.

В пункте 23 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г., отмечается, что в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Истцы просили взыскать неустойку за период с 31.01.2016 года по 24.04.2016 года в размере 209 337 руб. 62 коп.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с ответчика подлежит взыскать неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Поскольку дольщиком по договору является физическое лицо, предусмотренная законом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Представитель ответчика заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки. Однако, доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, как и доказательств в подтверждение объективности причин просрочки, суду не представил.

Таким образом, принимая во внимание обстоятельства дела, факт просрочки и её период, суд не находит оснований для применения требований ст. 333 ГК РФ и снижения неустойки.

В пункте 28 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4 декабря 2013 г., отмечается, что достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» размер иска о компенсации морального вреда, удовлетворяемого судом, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки, а должен основываться на характере и объеме причиненных потребителю нравственных и физических страданий в каждом конкретном случае.

Принимая во внимание факт неисполнения требований потребителя, переживания, вызванные неопределенностью ситуации, и руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истцов компенсацию морального вреда в сумме 20 000 рублей в равных долях в пользу каждого.

В соответствии с пунктом 6 статьи 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.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 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).

Однако принимая во внимание возражения ответчика, а также учитывая компенсационный характер штрафа и необходимость соблюдения баланса интересов сторон, суд считает взыскать с ответчика штраф в размере 50 000 рублей.

Согласно ч.1 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 необходимыми расходы.

В силу ч. 1 ст. 98 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 обоснование понесенных расходов заявителем представлен договор на оказание юридических услуг, расписка на сумму 25000 руб. Учитывая, что представитель принимал участие в судебном заседании, а также принимая во внимание объем и сложность дела, суд приходит к выводу, что сумма договора оказания юридических услуг является завышенной и взысканию подлежат судебные расходы в размере 20 000 рублей.

В силу ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход федерального бюджета.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Чеглакова [redacted] и Чеглакова [redacted] – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Олета» в пользу Чеглакова [redacted] и Чеглакова [redacted] в равных долях в пользу каждого неустойку за просрочку нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры в сумме 209337 руб. 62 коп., компенсацию морального вреда в сумме 40 000 рублей, штраф в размере 100 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в сумме 20 000 рублей.

Взыскать с ООО «Олета» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 6593, 38 рублей.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов в удовлетворении – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение одного месяца.

Судья:

Кравченко С.О.



Выдвоенный городской суд Московской области
Пронумеровано и сфигурно печатать
Федеральный судья