

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 августа 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 № 2-3120/17 по исковому заявлению Мироновой [REDACTED] к ООО «Олета» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истица обратилась в суд с иском и просила о взыскании неустойки за просрочку нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры за период с 31.01.2016 года по 06.08.2017 года в сумме 259053 руб. 58 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 его требований. Также истица просила взыскать расходы по оплате услуг представителя в размере 25000 рублей.

Истица указала, что 28.01.2014 года между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Расказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Соглашением от 08.08.2014 года № [REDACTED] права ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Расказовка» были переданы истице.

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

Цена квартиры по условиям ДДУ составила 1958077 рублей. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истицей исполнена своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями договора ответчик обязан был передать истцу 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 06.08.2016 года.

Истица в соответствии с условиями Договора, направила в адрес ответчика претензию с требованиями выплате неустойки. Ответа от ответчика не поступило.

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

Представитель ответчика в судебном заседании не оспаривала факт просрочки и просила снизить размер неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, применив положения ст.333 ГК РФ.

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав материалы дела, суд считает, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что 28.01.2014 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 08.08.2014 года № Рас/6КВ/9/229 права ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» были переданы истце.

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

Цена квартиры по условиям ДДУ составила 1958077 рублей. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истцей исполнена своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями договора ответчик обязан был передать истцу 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 06.08.2016 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.

Истица просила взыскать неустойку за период с 31.01.2016 года по 06.08.2017 года в сумме 259053 руб. 58 коп.

Суд не может принять во внимание возражения ответчика в той части, что период просрочки начинается с 02.02.2016 года, поскольку это противоречит условиям договора.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Представитель ответчика заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки, ссылаясь на её несоразмерность, а также указал, что истица уклонялась от подписания акта приема-передачи.

Как установлено в ходе рассмотрения дела, уведомление о готовности объекта было направлено в адрес истца 21.03.2016 года. Согласно информации с сайта «Почта России» данное уведомление прибыло в место вручения 25.03.2016 года. Однако, оно не было получено истицей и 25.04.2016 года было возвращено в адрес отправителя. Сведений о наличии объективных причин, препятствующих подписанию акта, представитель истца суду не представил. Таким образом, принимая во внимание обстоятельства дела, факт просрочки и её период, а также уклонение истицы от получения уведомления о готовности передать объект долевого строительства по акту, суд находит основания для применения требований ст. 333 ГК РФ и снижения неустойки. Учитывая изложенное, суд полагает, что в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 200 000 рублей.

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, учитывая наличие на иждивении двух несовершеннолетних детей, один из которых инвалид, и руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 20 000 рублей.

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, поведение истицы, а также отсутствие сведений о наступлении для истца негативных последствий, суд считает взыскать с ответчика штраф в размере 50 000 рублей.

В силу ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход федерального бюджета, от уплаты которой истец был освобожден.

В силу требований ст. 100 ГПК РФ, в пользу истца подлежат возмещению расходы по оплате услуг представителя. Учитывая объем и сложность дела, период его рассмотрения, а также объем оказанной услуги и стоимость аналогичных услуг, суд полагает, что взысканию подлежат расходы в размере 20000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Мироновой [REDACTED] – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Олета» в пользу Мироновой [REDACTED] неустойку за нарушение обязательств по договору в размере 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 20000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.

Взыскать с ООО «Олета» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 6000 рублей.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы неустойки, штрафа, компенсации морального вреда 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.

