Дело № 2-1814/2018

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

22 марта 2018 года Зюзинский районный суд г.Москвы в составе председательствующего судьи Потехиной Е.В.,

при секретаре Ченцове А.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1814/2018 по иску [redacted] к Обществу с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

[redacted] обратилась в суд с иском к ООО «Мартемьяново», с учетом уточненного искового заявления, о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.04.2017 года по 22.03.2018 года в размере 514762 руб. 05 коп., компенсации морального вреда в размере 50000 руб. 00 коп., штрафа в размере 257381 руб. 00 коп., расходов по оплате нотариальных расходов в размере 1400 руб. 00 коп., почтовых расходов в размере 112 руб. 10 коп.

В обоснование требований истец указывает, что 09 июня 2015 года между истцом и ответчиком был заключен Договор участия в долевом строительстве № АПР-7-3-2-2, в соответствии с которым ответчик обязался в предусмотренный Договором срок построить (создать) с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке по адресу: Московская область, Наро-Фоминский р-н, городское поселение Апрелевка, микрорайон «Мартемьяново-7», дом 7. Согласно п. 1.3. Договора, объектом долевого строительства является обособленное жилое помещение, расположенное на этаже №2, общей площадью 37,96 кв.м. В силу п. 3.2 договора стоимость объекта долевого участия была определена в размере 2883821 рубль. Денежные средства в счет оплаты цены договора истцом были перечислены застройщику в установленном порядке. В соответствии с п. 2.3. Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства был согласован не позднее 31 марта 2017 года. Однако квартира не передана до настоящего момента. 23 января 2018 года истцом была направлена в адрес ответчика претензия с просьбой уплатить неустойку. Однако претензия осталась без ответа.

Истец в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещена надлежащим образом, на личном участии при рассмотрении дела не настаивала, направила в суд своего представителя.

Представитель истца в судебное заседание явилась, уточненные исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям изложенным в исковом заявлении, просила их удовлетворить, возражала против снижения размера неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, уточненные исковые требования признал в части, поддержал письменные возражения на исковое заявление, согласно которым факт нарушения срока передачи объекта долевого строительства не оспаривает, однако срок нарушен в связи с исключительными обстоятельствами, препятствующими ответчику передать объект в установленный договором срок. Просил применить положения ст. 333 ГК РФ, снизить размер неустойки и штрафа, полагая неустойку несоразмерной нарушенному обязательству. В удовлетворении исковых требований о компенсации морального вреда просил отказать, так как истцом не доказано причинение ей морального вреда, либо снизить размер компенсации морального вреда до разумных пределов. В удовлетворении требований о взыскании нотариальных расходов на составление доверенности просил отказать.

Выслушав представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 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.

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.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-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.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-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.

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.

Судом установлено, что 09 июня 2015 года между [redacted] и ООО «Мартемьяново» был заключен Договор № АПР-7-3-2-2 долевого участия в строительстве многоквартирного дома (л.д. 6-23), предметом которого являлось участие в строительстве однокомнатной квартиры площадью [redacted] по строительному адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Апрелевка, микрорайон «Мартемьяново-7» (п. 1.3 договора).

В соответствии с п. 3.2. договора цена объекта долевого строительства составляет 2883821 руб. Свои обязательства по оплате цены договора истцом исполнены своевременно и в полном объеме, что подтверждается платежным документом (л.д. 24), и не оспорено стороной ответчика в судебном заседании.

Согласно п. 2.3. договора, ответчик принял на себя обязательства передать объект строительства истцу в срок не позднее 31 марта 2017 года. Однако, на момент обращения истца с исковым заявлением в суд, квартира истцу не была передана.

20 января 2018 года истцом в адрес ответчика была направлена претензия, в которой истец просил в добровольном порядке выплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства (л.д. 26, 27). Однако ответчиком требования истца удовлетворены не были.

55

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о том, что требования истца о взыскании неустойки, а также штрафа являются обоснованными.

Согласно представленного стороной истца расчета неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 апреля 2017 года по 22 марта 2018 года составляет 514762 руб. 05 коп. Представленный истцом расчет судом проверен и признан правильным.

Вместе с тем, учитывая заявленное представителем ответчика ходатайство, просившего снизить размер взыскиваемой неустойки, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Оценив в порядке ч. 1 ст. 56 ГПК РФ соразмерность предъявленной ко взысканию суммы неустойки последствиям неисполнения обязательств, с учетом заявленного представителем ответчика ходатайства о снижении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, суд полагает, что ответственность является чрезмерно высокой. Принимая во внимание обстоятельства послужившие причиной просрочки исполнения обязательства, сроки допущенной просрочки исполнения обязательства, кроме того, суду не были представлены доказательства, подтверждающие тот факт, что просрочка исполнения обязательств причинила истцу ущерб, который соответствует истребуемой ей сумме неустойки, и полагает снизить размер подлежащей ко взысканию неустойки до 250000 руб.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.0.1992 № 2300-1 «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, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Таким образом, факт причинения морального вреда ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору не нуждается в доказывании и считается установленным. Виновность действий ответчика следует из несоблюдения оговоренных сроков передачи обусловленного соглашением сторон жилого помещения.

Поскольку судом установлено нарушение прав истца как потребителя, суд полагает требования истца о компенсации морального вреда, подлежащими удовлетворению, с учетом требований разумности и справедливости, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда сумму в размере 3000 руб.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ 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.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел о защите прав потребителей» разъяснено, что 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).

Исходя из размера удовлетворенных в пользу истца требований, суд считает необходимым взыскать с ответчика штраф в пользу истца, при этом находит основания для снижения взыскиваемого штрафа до 100000 руб. в порядке ст. 333 ГК РФ, принимая во внимание несоразмерный размер штрафа нарушенному обязательству, период просрочки, обстоятельства, послужившие нарушению прав потребителя.

В соответствии с 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.

Суд полагает взыскать в пользу истца почтовые расходы на отправку претензии в размере 112 руб. 10 коп., несение расходов истцом документально подтверждено.

Разрешая исковые требования о взыскании с ответчика расходов за оформление нотариальной доверенности в размере 1400 руб. 00 коп., суд приходит к выводу о том, что данные требования удовлетворению не подлежат, поскольку доказательств, подтверждающих относимость данной доверенности непосредственно к рассматриваемому спору истцом не представлено.

При подаче иска в силу п.п. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в силу ст. 103 ГПК РФ суд полагает взыскать с ответчика госпошлину в размере 5612 руб. 13 коп. в доход бюджета города Москвы.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [redacted] к Обществу с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов - удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» в пользу [redacted] неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 250000 руб., компенсацию морального вреда в размере 3000 руб. 00 коп., штраф в размере 100000 руб. 00 коп., почтовые расходы в размере 112 руб. 10 коп., а всего 353112 руб. 10 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Мартемьяново» в бюджет г.Москвы государственную пошлину в размере 5612 руб. 13 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Зюзинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: Е.В. Потехина