

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

19 июня 2018 года г. Подольск

Подольский городской суд Московской области в составе
председательствующего судьи Екимовой Т.А.,
при секретаре судебного заседания Морозовой А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Г [] на
Николаевича, [] Анны Валерьевны к ООО «РусСтройГарант» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации
морального вреда, судебных расходов, -

УСТАНОВИЛ:

Уточнив свои исковые требования истцы обратились в суд с иском к ответчику в котором просили взыскать в свою пользу неустойку в сумме 564580,57 руб., штраф в размере 282290,28 руб., компенсацию морального вреда в сумме 50000 руб., расходы по оплате нотариальных услуг в сумме 1400 руб., почтовые расходы в сумме 253,3 руб., расходы на отправку телеграмм в сумме 957,93 руб., свои требования мотивирует тем, что ответчиком не исполнены обязательства, принятые на себя по договору № [] участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21.07.2015 г. В связи с чем, истцы были вынуждены обратиться в суд с данным иском.

Истец - [] Николаевич, [] Валерьевна в судебное заседание не явились, просят рассматривать дело в своё отсутствие.

Представитель истца - Калинина Евгения Александровна в судебное заседание явилась, заявленные исковые требования поддержала в полном объеме, пояснила, что между истцами и ответчиком 21.07.2015 г. был заключен ДДУ, предметом договора стала двухкомнатная квартира № [] общей площадью 56,82 кв.м. на 6 этаже 7 секции, стоимостью 4749867 руб. 90 коп. с доплатой, ввиду изменения метража 40125 руб. 60 коп. Истцы финансовые обязательства исполнили полностью. Срок передачи по ДДУ – 31.03.2017 г. Квартира в одностороннем порядке передана 24.10.2017 г.

Представитель ответчика ООО "РусСтройГарант" - Асафьева Ирина Анатольевна в судебное заседание явилась, пояснила, что период просрочки составил с 01.04.2017 г., а не с 31.03.2017г. Причина задержки сдачи объекта не зависела от них. Просила применить положения ст. 333 ГК РФ. Истцы не явились для добровольного подписания акта приема-передачи, т.е. злоупотребляют правом.

За лицо: Управляющая компания ООО "ПИК-комфорт" в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, находит исковые требования, подлежащими частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что 21 июля 2015 г. между истцами - [] Максимом Николаевичем, [] Валерьевной и ответчиком - ООО «РусСтройГарант» был заключен договор № [] участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно п. 3.1. которого, ответчик обязался осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию дома и передать объект долевого строительства истцам, а истцы обязаны уплатить цену договора и принять объект в порядке и на условиях, установленных договором. (л.д.7-18)

Согласно пункту 1.2 договора, объект имеет проектные параметры и характеристики: [], количество комнат - 2, общая площадь - 56,82 кв.м.

Согласно п. 4.3. Договора, доля участия истцов изначально была 4 749 867,9 рублей.

Денежные средства в счет оплаты цены договора истцами были перечислены ответчику в установленном договором порядке, на основании Поручения на перечисление денежных средств от 06.08.2015 г., что подтверждается выпиской из лицевого счета и квитанцией от 06.08.15 г. (л.д.20), а также чеком от 06.08.2015 г. (л.д.21). Также, согласно п. 4.4 договора, 05.03.2018 г. произведена доплата за увеличение площади объекта в размере 40 125. 6 рублей (л.д.22). Итого, окончательная стоимость договора составила 4 789 993,5 рублей.

В соответствии с п. 2.4. Договора, срок передачи ответчиком объекта истцам был согласован не позднее 31 марта 2017 г.

30.09.17 г. истцы осмотрели объект и составили двусторонний акт №424 осмотра квартиры (л.д.23), где были зафиксированы существенные недостатки:

1. В квартире находился строительный мусор.
2. На кухне не убрана опалубка.
3. Балконная дверь не функционировала, и требовала замены всей сэндвич-панели.
4. Имелась заметная щель между газоблоками и балконной дверью,
5. Кухонное окно находилось в неисправном состоянии,
6. У дверного проема кухни был намазан бетонный раствор.

Все эти недостатки делали объект непригодным для предусмотренного договором использования.

Ответчик на данное требование никак не отреагировал, не сообщил об устранении недостатков, и о возможности вновь приступить к приемке объекта.

Корреспонденция от ответчика в адрес истцов не поступала.

24.10.2017 г. ответчик подписал односторонний передаточный акт (л.д.24), присланный истцам письмом, отправленного 27.11.2017 г. (л.д.25).

25.11.2017 г. истцы без надлежащего приглашения ответчика, по своей инициативе записались на повторный осмотр квартиры. В этот же день, истцы попытались получить ключи от объекта, но представители Управляющей компании ООО «ПИК-комфорт» сообщили, что ключи выдаются только по предварительной записи.

Лишь 15.12.2017 г. истцы получили в Управляющей компании ключи от квартиры, о чем сделана соответствующая запись в журнале, которым располагает Управляющая компания. Этот день истцы считают датой приема-передачи Объекта. Просим истребовать у третьего лица - Управляющей компании ООО «ПИК-комфорт» журнал в качестве доказательства факта передачи ключей.

23.03.2018 г. с целью урегулирования возникшего спора, истцы направили в адрес ответчика претензию (л.д.26), что подтверждается описью (л.д.27) и почтовыми квитанциями (л.д.28). На момент 26.04.2018 г. ответ от ответчика получен не был.

Разрешая заявленные требования, суд руководствуется ст. 421 Гражданского Кодекса РФ, согласно которой, граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением

случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В силу требований ст. 309 Гражданского Кодекса 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 и иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст.310 Гражданского Кодекса РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

В соответствии с п.1 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», по договору участия в долевом строительстве (далее - 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.

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, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома.

Согласно п.2-3 ст.6 указанного Закона, 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, 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.

В силу п.2 ст. 8 Закона, передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Между тем, согласно ст. 10 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», в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии со ст. 330 Гражданского Кодекса РФ, 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.

Истцом был представлен расчет неустойки. Суд частично соглашается с представленным расчетом неустойки и производит ее расчет следующим образом.

В соответствии с п. 2.4. Договора, срок передачи ответчиком объекта истцам был согласован не позднее 31 марта 2017 г.

24.10.2017 г. ответчик подписал односторонний передаточный акт.

Расчет размера неустойки за период с 01.04.2017 г. по 24.10.2017 г. Количество дней просрочки составило 207 дней.

Ключевая ставка составляет 8,5% - на день исполнения обязательства.

$4\ 789\ 993,5 \times 207 \times 2 \times 1/300 \times 8,5\% = 545\ 533,39$ руб.

Итого: неустойка по закону составляет 545 533,39 рублей.

Суд, считая необходимым удовлетворить заявленные иски требования и с учетом положения ст. 333 ГК РФ (о применении которой просил ответчик) считает необходимым взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу [REDACTED] Николаевича неустойку в сумме 200000 руб., в пользу [REDACTED] Валерьевны неустойку в сумме 200000 руб., в удовлетворении остальной части исковых требований в пользу каждого суд считает необходимым отказать.

Разрешая требование истцов о взыскании с ответчика в счет компенсации морального вреда сумму в размере 50000 рублей, при определении размеров компенсации морального вреда, суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства, а также учитывает степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Установлено, что ответчик причинил истцам моральный вред нарушением его прав как потребителя, так как нарушены права истца в части передачи объекта долевого строительства, как участнику долевого строительства. В связи с этим истцам подлежит возмещение компенсации морального вреда, при этом суд учитывает тяжесть причиненного истцам вреда, степень физических и нравственных страданий испытанных истцом, обстоятельства причиненного вреда, исходя из принципа разумности и справедливости, суд считает необходимым определить размер компенсации морального вреда в сумме 5000 рублей в пользу каждого из истцов.

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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя (пункт 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»).

Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств (пункт 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, законодатель установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую деятельность, тем самым предоставил потребителю право требовать возмещения штрафа и морального вреда за нарушение соответствующих обязательств.

Пунктом 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъясняется, 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).

Пункт 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусматривает обязанность суда взыскивать штраф с изготовителя от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя, без конкретизации требований, которые должны учитываться при взыскании указанного штрафа. Пункт 1 указанной статьи предусматривает, что за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Ответственность продавца, как следует из положений п. 3 ст. 13 и ст. 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", наступает в форме возмещения вреда, уплаты неустойки (пени) и компенсации морального вреда.

С учетом вышеизложенного суд считает необходимым взыскать в пользу каждого из истцов с учетом положения требований ст. 333 ГК РФ штраф за нарушение прав потребителей в сумме по 50.000 рублей в пользу каждого.

Учитывая изложенное, поскольку суд взыскал с ответчика в пользу истцов неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере 200000 рублей в пользу каждого из истцов, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей в пользу каждого, то с учетом разумности и справедливости суд считает необходимым применить ст. 333 ГК РФ и взыскать с ответчика в пользу каждого из истцов штраф в сумме 50000 руб., в удовлетворении остальной части исковых требований суд считает необходимым отказать.

Истцами заявлено требование о взыскании расходов на оформление доверенности в размере 1400 рублей.

Суд считает необходимым отказать в удовлетворении данных требований, поскольку Пленум Верховного Суда РФ в п. 2 Постановления от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" разъяснил, что перечень судебных издержек, предусмотренный указанными Кодексами, не является исчерпывающим. Расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу. Из содержания доверенности за которую истица просит взыскать расходы следует, что она не является доверенность по конкретному делу.

В соответствии со статьей 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».

Факт понесенных [REDACTED] почтовых расходов в сумме 253,3 руб. подтверждается представленными в материалы настоящего гражданского дела квитанциями, в связи с чем, суд считает необходимым взыскать ООО «РусСтройГарант» в пользу с [REDACTED] почтовые расходы в сумме 253,3 руб..

Истцами заявлено требование о взыскании расходов на отправку телеграмм в сумме 957,93 руб., суд считает необходимым взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу Гришкина М.Н., Чекуровой А.В. по 479,96 руб. в пользу каждого.

С учетом изложенного, учитывая, что истец освобожден от оплаты государственной пошлины в соответствии с ч. 3 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ и ч. 3 ст.17 Закона «О защите прав потребителей», взысканию с ответчика в доход бюджета городского округа Подольск Московской области в силу ст. 50, 61.1, 61.2 Бюджетного кодекса РФ подлежит государственная пошлина в сумме 8500 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] Ма Николаевича, [REDACTED] Анны Валерьевны к ООО «РусСтройГарант» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов - **удовлетворить частично.**

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу [REDACTED] Максима Николаевича неустойку в сумме 200000 руб., штраф в сумме 50000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 5000 руб., почтовые расходы в сумме 253,3 руб., расходы по отправке телеграмм в сумме 478 руб. 96 коп., а всего 255732 руб. 26 коп.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу [REDACTED] Анны Валерьевны неустойку в сумме 200000 руб., штраф в сумме 50000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 5000 руб., расходы на отправку телеграмм в сумме 478 руб. 96 коп., а всего 255478 руб. 96 коп.

В удовлетворении исковых требований [REDACTED] Максима Николаевича, [REDACTED] Анны Валерьевны к ООО «РусСтройГарант» о взыскании неустойки на сумму свыше 20000 руб. в пользу каждого, штрафа на сумму свыше 50000 руб. в пользу каждого, компенсации морального вреда на сумму свыше 5000 руб. в пользу каждого, расходов по оплате нотариальных услуг - **отказать.**

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в бюджет Городского округа Подольск госпошлину в размере 8500 руб.

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

Председательствующий судья *Сергеева* Т.А. Екимова

Копия
Судья
Секретарь
06/11/20

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ
« 07/11/20 » 20
Судья
Секретарь