

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

19 апреля 2018 г.

г. Видное Московской области

Видновский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Побединской М.А.,
при секретаре Бахтеревой М.А.,

с участием: представителя истца – адвоката Кондратьева А.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пономаревой Олеси Александровны к обществу с ограниченной ответственностью «Ваш город» о взыскании неустойки, убытков, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец Пономарева О.А. обратилась в суд с иском к ООО «Ваш город» о взыскании неустойки, убытков, штрафа, компенсации морального вреда.

В обоснование иска указано, что 23.05.2016 между истцом и ООО «Ваш город» заключен договор участия в долевом строительстве № ДУ-06к2-189, согласно которому истец принял на себя права и обязанности участника долевого строительства в отношении многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км дороги М-2 «Крым – Федюково». Согласно п.2.3. ДДУ, застройщик обязался не позднее 30.08.2017 передать истцу указанную квартиру. При этом истец оплатил в срок в полном объеме сумму по договору в размере 4 110 093 руб., составляющую стоимость квартиры. В установленный срок квартира истцу не передана. Претензия о выплате неустойки оставлена без внимания. Истец просит взыскать с ответчика в его пользу неустойку за период с 31.08.2017 по 18.02.2018 в размере 383 814,19 руб.; убытки, связанные с наймом жилья в размере 210 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной суммой судом.

В судебном заседании представитель истца Кондратьев А.Б., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал, представил заявление об уточнении исковых требований, просил взыскать неустойку за период с 31.08.2017 по 19.04.2018 в размере 507 870,48 руб., убытки, связанные с наймом жилья в размере 385 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф и судебные расходы: на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб., на направление досудебной претензии в размере 1 900 руб.

В судебное заседание представитель ответчика не явился, представил возражения на исковое заявление, в которых требования не признал, суду пояснил, что несвоевременная сдача объекта долевого строительства в эксплуатацию произошла по причине необходимости корректировки проектных решений, возникшей в ходе строительства по объективным причинам, просил в удовлетворении исковых требований отказать, а в случае удовлетворения иска – снизить размер неустойки и штрафа, применив ст. 333 ГК РФ, также снизить размер компенсации морального вреда и судебных расходов.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что 23.05.2016 между истцом и ООО «Ваш город» заключен договор участия в долевом строительстве № ДУ-06к2-189, согласно которому истец принял на себя права и обязанности участника долевого строительства в отношении многоквартирного жилого дома, находящегося по строительному адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Видное, г. Видное, в районе 4 км дороги М-2 «Крым – Федюково».

Согласно ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», по договору участия в долевом строительстве 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.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объекта долевого участия не позднее 30.08.2017.

Истцом исполнена обязанность по оплате стоимости договора. Стоимость квартиры по договору составляет 4 110 093 руб.

В нарушение условий договора объект долевого строительства истцу в установленный срок не передан. Направленная истцом в адрес ответчика претензия с просьбой выплатить неустойку не удовлетворена.

Таким образом, на основании установленных судом фактов и вышеприведенных норм права, суд пришел к выводу о том, что ответчиком нарушено обязательство о передаче истцу объекта недвижимости в предусмотренный договором срок.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки частично, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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, 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.

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.

Исходя из буквального толкования условий договора участия в долевом строительстве следует, что ответчик принял на себя обязательство передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 30.08.2017.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона 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.

Суд соглашается с представленным истцом расчетом, согласно которому размер неустойки за период с 31.08.2017 по 19.04.2018 составил 507 870,48 руб.

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.

Суд учитывает, что заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства само по себе не может расцениваться как согласие ответчика с наличием долга перед истцом либо фактом нарушения обязательства.

Принимая во внимание факт нарушения обязательств по договору, обстоятельства, послужившие причиной просрочки, суд полагает, что заявленная ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, с учетом применения ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу о снижении неустойки до 200 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Суд приходит к выводу о необходимости снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 40 000 рублей.

Отказывая истцу в удовлетворении требований о взыскании убытков, суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В силу пункта 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Исходя из анализа приведенной нормы для возмещения убытков лицо, требующее их возмещения, должно доказать факт нарушения его права, наличие причинно-следственной связи между этим фактом и понесенными убытками, а также размер убытков. Отсутствие хотя бы одного из указанных условий, необходимых для применения ответственности в виде взыскания убытков, влечет отказ в удовлетворении исковых требований.

Вместе с тем, доказательств, подтверждающих факт наличия причинно-следственной связи между этим фактом и понесенными убытками истцом в материалах дела не представлено.

Таким образом, у суда отсутствуют правовые основания для удовлетворения заявленных требований в данной части.

Согласно 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.

Согласно ч. 1 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.

Удовлетворяя заявление о возмещении оплаты услуг представителя частично, суд приходит к выводу о том, что истец в ходе судебного разбирательства воспользовался своим правом на получение квалифицированной помощи, в связи с чем понес расходы, которые подлежат возмещению.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 21 декабря 2004 N 454-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации. Именно поэтому в части 1 статьи 100 ГПК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате

услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в ст. 100 ГПК РФ, является оценочной категорией, поэтому в каждом конкретном случае суд должен исследовать обстоятельства, связанные с участием представителя в споре.

Принимая во внимание принцип разумности и справедливости, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает почтовые расходы истца на оформление нотариальной доверенности в размере 1 900 руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 5 200 руб. на основании абз. 8 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Пономаревой Олеси Александровны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Ваш город» (ОГРН 1117746330680, ИНН 7713727627, КПП 500301001) в пользу Пономаревой Олеси Александровны неустойку в размере 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 40 000 рублей, судебные расходы: на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей, на оформление нотариальной доверенности в размере 1 900 рублей.

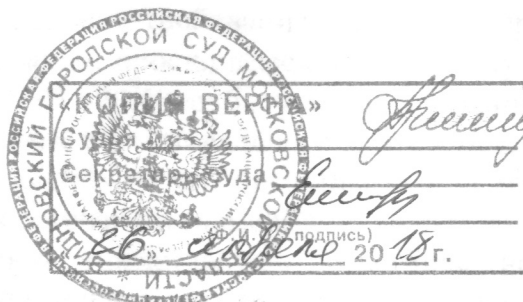
В удовлетворении остальной части исковых требований Пономаревой Олеси Александровны отказать.

Взыскать с ООО «Ваш город» государственную пошлину в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области в размере 5 200 рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца в Московский областной суд через Видновский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 19 апреля 2018 г.

Председательствующий



М.А. Побединская