

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

25 апреля 2018 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 № 2-1746/18 по исковому заявлению Касумова Кямрана Рамиз оглы к ООО «Ваш город» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском и с учетом уточнений просил о взыскании неустойки за просрочку нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры за период с 31.08.2017 года по 26.01.2018 год в размере 414815 руб. 76 коп., компенсации морального вреда в сумме 30 000 рублей; а также штрафа в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке его требований. Также истец просил взыскать в его пользу нотариальные расходы в размере 1600 рублей и расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.

Истец указал, что 27.06.2016 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ДУ-06к2-114.

Объектом долевого строительства является трехкомнатная квартира. Стоимость объекта составила 5388384 рубля. Истец исполнил свои обязательства по договору в полном объеме.

Срок передачи квартиры был установлен не позднее 30.08.2017 года, однако квартира передана истцу по акту только 26.01.2018 года.

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

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил отзыв на исковое заявления, в котором указал, что увеличение сроков передачи объекта, произошло из-за необходимости выполнения инженерно-экологических изысканий на предмет радиометрического исследования территории, измерения плотности потока радона, содержания в почве тяжелых металлов, ртути, нефтепродуктов, а также на соответствие почв санитарно-химическим, санитарно-бактериологическим и санитарно-паразитологическим обследованиям. Также просил снизить размер неустойки, штрафа, компенсации морального вреда и уменьшить судебные расходы, применив положения ст. 333 ГК РФ.

Выслушав мнение лиц участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд считает, искимые требования подлежат частичному удовлетворению.

Судом установлено, что 27.06.2016 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ДУ-06к2-114.

Объектом долевого строительства является трехкомнатная квартира. Стоимость объекта составила 5388384 рубля. Истец исполнил свои обязательства по договору в полном объеме.

Срок передачи квартиры был установлен не позднее 30.08.2017 года, однако квартира передана истцу по акту только 26.01.2018 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 истцу 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.

Истец просил взыскать неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 31.08.2017 года по 26.01.2018 год в размере 414815 руб. 76 коп.

Представитель ответчика просил снизить размер неустойки, применив положения ст. 333 ГК РФ.

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.

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.

Представитель ответчика заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки, ссылаясь на наличие объективных причин, препятствующих передаче объекта в установленный ДДУ срок. Так, ссылаясь на то, что увеличение сроков передачи объекта, произошло из-за необходимости выполнения инженерно-экологических изысканий на предмет радиометрического исследования территории, измерения плотности потока радона, содержания в почве тяжелых металлов, ртути, нефтепродуктов, а также на соответствие почв санитарно-химическим, санитарно-бактериологическим и санитарно-паразитологическим обследованиям. Данные сведения отражены в положительном заключении экспертизы объекта капитального строительства от 26.12.2016 года.

Таким образом, принимая во внимание обстоятельства дела, факт просрочки, её период, а также наличие объективных причин, повлекших нарушение сроков строительства, суд находит неустойку несоразмерной последствиям нарушения обязательств и полагает, что имеются основания для снижения неустойки до 180 000 рублей за просрочку передачи квартиры.

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.

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 истца компенсацию морального вреда в сумме 5 000 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 (п. 6 ст. 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.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу расходы. Соответственно с ответчика в пользу истца подлежат взысканию нотариальные расходы в размере 1600 рублей.

В силу требований ст. 100 ГПК РФ, учитывая объем и сложность дела, период его рассмотрения, объем оказанной услуги, стоимость аналогичных услуг, а также участие представителя только в одном судебном заседании, суд полагает, что расходы по оплате услуг представителя подлежат взысканию в размере 10000 рублей.

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

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Касумова Кямрана Рамиз оглы – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Ваш город» в пользу Касумова Кямрана Рамиз оглы неустойку за нарушение обязательств по договору в части передачи квартиры за период с 31.08.2017 года по 26.01.2018 года в размере 180 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 5000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей, а также нотариальные расходы в размере 1600 рублей и расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 рублей.

Взыскать с ООО «Ваш город» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 5800 рублей.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы неустойки, 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.

