

КОПИЯ

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

13.02.2020

г. Красногорск, Московская область

Красногорский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Шемелиной А.А.,
при секретаре Михеевой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
исковому заявлению Канахиной Юлии Владимировны к ООО «ГрадОлимп» о
взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, штрафа,
компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец Канахина Юлия Владимировна обратилась в суд с иском к
ответчику ООО «ГрадОлимп» о взыскании неустойки по договору участия в
долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда, судебных
расходов.

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на те
обстоятельства, что 31.01.2018г. между ООО «ГрадОлимп» и Канахиной Юлией
Владимировной был заключен договор участия в долевом строительстве за №
ИУ-37(кв)-4/8/2(1) (АК). Объектом долевого строительства по данному договору
является 1-комнатная квартира с условным номером 134, общей проектной
приведенной площадью 36,80 кв.м, находящуюся на 8 этаже в секции 4
многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область,
Красногорский район, с.п. Ильинское, вблизи пос. Ильинское-Усово, поз.37.

Цена договора – 3 109 121,60 руб., обязательство по уплате цены
договора исполнено в полном объеме.

Срок передачи объекта долевого строительства – не позднее 30 апреля
2019г. Однако ответчик в установленный договором срок квартиру не передал.
Квартира была передана истцу по Передаточному акту только 12.10.2019г.

01.06.2019г. истец в адрес ответчика направила претензию с требованием
выплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого
строительства, которая была оставлена без удовлетворения, что и послужило
поводом для обращения в суд.

Ссылаясь на указанные обстоятельства и на нарушение своих прав, истец
просила суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение
предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства за
период с 01.05.2019г. по 12.10.2019г. в размере 239 402,36 руб., компенсацию
морального вреда в размере 20 000 руб.; штраф в размере 50% от суммы,
присужденной судом в пользу истца; расходы по оплате услуг представителя в
размере 15 000 руб.

Представитель истца по доверенности Спирина Е.В. в судебное
заседание явилась, исковые требования поддержала, просила их удовлетворить в
полном объеме, возражала против применения ст. 333 ГК РФ.

Ответчик в судебное заседание своего представителя не направил, о времени и месте слушания дела извещен, представил возражения на иск, в которых также просил рассмотреть дело в отсутствие своего представителя.

Учитывая наличие сведений о надлежащем извещении ответчика, суд, в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ счел возможным рассмотреть дело в отсутствие его представителя.

Заслушав объяснения представителя истца, исследовав материалы дела в их совокупности, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению в виду следующего.

В соответствии со ст. 309 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.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 части 3 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» указано, что 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 соответствии с ч. 2 ст. 6, ст. 10 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. 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.

Судом установлено, что 31 января 2018 года между Канахиной Юлией Владимировной и ООО «ГрадОлимп» был заключен договор участия в долевом строительстве за № ИУ-37(кв)-4/8/2(1) (АК) (л.д. 6-19).

Объект долевого строительства по данному договору – 1-комнатная квартира с условным номером № 134, проектной общей площадью 36,60 кв.м., проектной общей приведенной площадью – 36,80 кв.м, расположенная по адресу: Московская область, Красногорский район, с.п. Ильинское, вблизи пос. Ильинское-Усово, поз.37.

Согласно п.4.1 указанного договора, цена договора – 3 109 121,60 руб.

Свои обязательства в части оплаты цены договора истец исполнил в полном объеме, что не отрицалось ответчиком, и подтверждается платежным поручением №36066 от 08.02.2018 г. (л.д.22), а также справкой, которой ООО «ГрадОлимп» подтвердил оплату по Договору участия в долевом строительстве № ИУ-37(кв)-4/8/2(1) (АК) от 31.01.2018г. в размере 3 109 121,60 руб. (л.д.23).

Из пункта 5.1 указанного договора усматривается, что передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости не позднее 30.04.2019г. (л.д.10).

Однако свои обязательства в части передачи объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок ответчик не выполнил.

Квартира была передана истцу по Передаточному акту 12.10.2019 года (л.д.25-26).

Таким образом, период просрочки исполнения обязательств с 01.05.2019г. по 12.10.2019г. составляет 165 дней.

Расчет неустойки, произведенный истцом, суд находит арифметически верным (л.д. 2).

Согласно п.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 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, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Таким образом, требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по представленному договору являются обоснованными. Кроме того, доказательств, свидетельствующих о надлежащем исполнении ответчиком своих обязательств по договору в части срока передачи объекта долевого строительства участнику суду не представлено.

В своих возражениях на исковое заявление, ответчик указывает на то, что вся информация о ходе строительства и готовности объекта размещена на официальном сайте застройщика, а также в личных кабинетах дольщиков. Кроме того, 12.08.2019 года ответчиком в адрес истца было направлено уведомление о завершении строительства и необходимости явиться и принять объект долевого строительства. 12.10.2019 года объект был передан истцу в надлежащем виде, в связи с чем, ответчик исполнил свои обязательства по

договору. В удовлетворении исковых требований просил отказать, в случае удовлетворения, просил применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки и штрафа, в связи с их несоразмерностью последствиям нарушения обязательства. Также не согласился с размером компенсации морального вреда и расходов на представителя в размере 15 000 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

В соответствии с п. 10 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

При этом предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу на реализацию требований ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

В этой связи, применяя ст. 333 ГК РФ, суд должен установить реальное соотношение предъявленной неустойки и последствий невыполнения должником обязательства по договору, с целью соблюдения правового принципа возмещения имущественного ущерба, согласно которому не допускается применения мер карательного характера за нарушение договорных обязательств.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения Гражданского кодекса Российской Федерации от 21 декабря 2000 года № 263-0, указал, что положения пункта 1 статьи 333 содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Реализация данного права обусловлена необходимостью установления баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности (вне зависимости от того, определен ее размер законом или соглашением сторон) и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного нарушения.

Принимая во внимание ходатайство представителя ответчика о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательств, исходя из конкретных обстоятельств дела, цены договора, периода просрочки исполнения обязательств (165 дней), а также того обстоятельства, что квартира уже передана участнику долевого строительства, учитывая принцип разумности и справедливости, суд, с учетом баланса интересов обеих сторон, учитывая, что неустойка не может служить мерой обогащения, считает необходимым снизить размер неустойки до 110 000 руб.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 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.

Как разъяснено в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Суд с учетом степени вины ответчика в нарушении прав истца как потребителя, а также с учетом требований разумности и справедливости, определяет размер компенсации морального вреда в сумме 7 000 руб. в пользу истца.

В п. 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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 суда (пункт 16 статьи 13 Закона).

Из материалов дела усматривается, что истец в связи с непередачей в срок объекта долевого строительства 01.06.2019г. направил претензию в адрес ООО «ГрадОлимп», в которой просила выплатить неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства (л.д.27-29). Доказательством направления указанной претензии ответчику является квитанция и отчет об отслеживании отправления с почтовым идентификатором (л.д.30-31).

Поскольку претензия истца в добровольном порядке ответчиком удовлетворена не была, суд полагает возможным взыскать предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав

потребителей» в пользу истца штраф в размере 58 500 руб. ((110 000 руб. + 7 000 руб.)/2).

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.

Как разъяснено в п.11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Согласно разъяснений, содержащихся в пунктах 12, 21 указанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. № 1, расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 12 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

Как разъяснено в п.13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. № 1, разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства. Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле.

Согласно материалам дела, 18 октября 2019 года между Канахиной Юлией Владимировной и адвокатом Кондратьевым А.Б. заключено соглашение об оказании юридической помощи. В соответствии с п. 1.1 указанного соглашения доверитель поручает, а адвокат принимает на себя обязанности представителя в Красногорском городском суде Московской области по иску доверителя к ООО «ГрадОлимп» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве № ИУ-37(кв)-4/8/2(1) (АК) от 31 января 2018 г., компенсации морального вреда и штрафа, в порядке и на условиях, определенных настоящим договором (л.д.34-35).

Согласно п.3.1 указанного соглашения, доверитель выплачивает вознаграждение (не подлежащий возврату аванс) адвокату в размере 15 000 рублей, а также доверитель выплачивает вознаграждение адвокату в размере 15% от взысканной денежной суммы, полученной доверителем по исполнительному листу, выданному на основании решения Красногорского городского суда Московской области по исковым требованиям, указанным в п.

1.1 соглашения, а в случае участия адвоката в суде апелляционной инстанции - дополнительно 5 000 рублей.

Оплата по соглашению об оказании юридической помощи от 18 октября 2019г. в размере 15 000 рублей подтверждается платежным поручением №244753 от 06 ноября 2019 г. (л.д. 36).

Учитывая объем заявленных требований, объем выполненных работ представителем истца, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, руководствуясь принципом разумности, суд полагает, что с ответчика в пользу истца подлежат возмещению расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 рублей.

Согласно ч.1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

При этом, положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек (статьи 98, 102, 103 ГПК РФ, статья 111 КАС РФ, статья 110 АПК РФ) не подлежат применению при разрешении:

требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды (статья 333 ГК РФ).

При таких обстоятельствах, с ООО «ГрадОлимп» в доход бюджета г.о. Красногорск подлежит взысканию государственная пошлина в размере 5 552 руб., из которых 5 252 руб. – по требованиям имущественного характера, 300 руб. – по требованиям неимущественного характера.

Иск превышающей удовлетворенные требования в части взыскания неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов, суд оставляет без удовлетворения.

На основании вышеизложенного и руководствуясь статьями 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление Канахиной Юлии Владимировны к ООО «ГрадОлимп» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ГрадОлимп» (ИНН 7703788074, ОГРН 1137746339720) в пользу Канахиной Юлии Владимировны неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № ИУ-37(кв)-4/8/2(1) (АК) от 31.01.2018г. за период с 01.05.2019г. по 12.10.2019г. в размере 110 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 7 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 58 500 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 рублей, а всего взыскать – 185 500 рублей.

Взыскать с ООО «ГрадОлимп» (ИНН 7703788074, ОГРН 1137746339720) в доход бюджета г.о. Красногорск государственную пошлину, от уплаты которой при подаче иска был освобожден истец, в размере 5 552 рублей, из которых 5 252 рублей – по требованиям имущественного характера, 300 рублей – по требованиям неимущественного характера.

В удовлетворении иска в части превышающей удовлетворенные требования о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов – отказать.

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд через Красногорский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

А.А.Шемелина

