

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 ноября 2018 года Замоскворецкий районный суд г. Москвы, в составе председательствующего судьи Мусимович М.В., при секретаре Демидовой Р.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № ххххх по иску К., Ч. к ООО «Стройкомплекс «Говорово» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя, -

УСТАНОВИЛ:

К. и Ч. обратились в суд с иском к ООО «Стройкомплекс «Говорово» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя.

В обосновании иска истцы К. и Ч. ссылаются на то, что 05 июля 2016 года между ними и ответчиком ООО «Стройкомплекс «Говорово» заключен Договор участия в долевом строительстве № хххх в отношении квартиры условный номер ххх, порядковый номер на площадке хххх, общей площадью 42,68 кв.м., расположенной на 2 этаже жилого комплекса по адресу: г. Москва, НАО, поселение ххххх, северо-западнее д. Говорово, корп. ххххх.

Объект долевого строительства был оплачен истцом в полном объеме в размере 5 121 034 руб. 30 коп.

Также истцы указывают, что между ними и ответчиком 21 августа 2018 года было заключено дополнительное соглашение к Договору долевого участия в строительстве, согласно которому площадь объекта долевого строительства была определена в размере 39,00 кв.м., стоимость объекта составила 5 147 431 руб. 38 коп.

В соответствии с п. 6.1. Договора срок передачи объекта долевого строительства в течение 6 календарных месяцев, исчисляемых с 01 июля 2017 года, то есть в срок не позднее 31 декабря 2017 года. Однако, фактически квартира была передана истцу по акту приема-передачи только 21 августа 2018 года.

С учетом вышеизложенного, истец обратился в суд с вышеуказанными исковыми требованиями и просил суд взыскать с ООО «Стройкомплекс «Говорово» в пользу К. неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 02 января 2018 г. по 20 августа 2018 г. в размере 287 355,35 рублей, штраф в размере 146 177,68 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб. 00 коп.

Взыскать с ООО «Стройкомплекс «Говорово» в пользу Ч. неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 02 января 2018 г. по 20 августа 2018 г. в размере 287 355,35 рублей, штраф в размере 146 177,68 рублей.

Представитель истцов К. и Ч. по доверенности Д. в судебное заседание явилась, требования поддержала по основаниям, изложенным в иске, просила суд иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности Р. в судебное заседание явилась, доводы истца оспорила по доводам представленных суду письменных возражений на иск; полагала, что период просрочки является незначительным, возражала против

удовлетворения исковых требований, просила суд применить положения ст.333 ГК РФ.

Суд, выслушав мнение участников процесса, исследовав письменные материалы гражданского дела, находит требования истца подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно п. 3, 4, 5 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства) цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.

Согласно ч. 1, 2, 3 ст. 8 Закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом, не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов 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, 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.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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 силу 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.

Согласно ст. 329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно ст. 330 ГК РФ, неустойкой 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.

Согласно ст. 331 ГК РФ, форма и соглашение о неустойке должно быть совершенно в письменной форме.

При рассмотрении дела судом установлено, что 05 июля 2016 года между истцами и ответчиком ООО «Стройкомплекс «Говорово» был заключен Договор участия в долевом строительстве № xxxx в отношении квартиры условный номер xxx, порядковый номер на площадке xxxx, общей площадью 42,68 кв.м., расположенной на 2 этаже жилого комплекса по адресу: г. Москва, НАО, поселение xxxx, северо-западнее д. Говорово, корп. xxxx, что подтверждается копией договора (л.д.10-28).

В силу п.2.1 договора застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) объект недвижимости, указанный в п.1.4 договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в срок, указанный в п.6.1 договора, передать объект долевого строительства участнику, а участник обязуется уплатить цену договора в размере, определенном разделом 4 договора, и принять объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 договора.

Согласно дополнительного соглашения к Договору долевого участия в строительстве, заключенного 21 августа 2018 года между истцом и ответчиком, площадь объекта долевого строительства была определена в размере 39,00 кв.м., стоимость объекта составила 5 147 431 руб. 38 коп., что также подтверждается копией дополнительного соглашения.

Стоимость объекта была истцом оплачена в полном объеме, что стороной ответчика не оспаривалось.

В силу п.6.1 договора следует, что срок передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику по настоящему договору – в течении 6 (шести) календарных месяцев, исчисляемых с 01 июля 2017 года.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу, что объект долевого строительства должен был быть передан ответчиком истцу не позднее 31 декабря 2017 года.

Также судом установлено, что 21 августа 2018 года сторонами был составлен Передаточный акт к договору №Г/18-013-И участия в долевом строительстве от 05 июля 2016 года, согласно которому подтверждено, что обязательства застройщика по договору выполнены в полном объеме. Застройщик передал в собственность участнику объект долевого строительства, а участник квартиру принял, осмотрел и подтверждает, что квартира на дату подписания акта находится в состоянии, соответствующим условиям договора.

Фактическая передача квартиры была произведена ответчиком 21 августа 2018 года, что подтверждено передаточным актом (л.д.32).

Указанные обстоятельства подтверждаются материалами дела и не оспаривались в судебном заседании.

Анализируя вышеизложенное и оценивая представленные доказательства в их совокупности, в соответствии со ст.67 ГПК РФ, суд считает доказанным факт того, что ответчик допустил нарушение срока передачи объекта недвижимости, так как срок передачи объекта долевого строительства истцу был обозначен не позднее 31 декабря 2017 года, а по факту передача квартиры произошла только 21 августа 2018 года.

Согласно п. 8.3 Договора, в случае нарушения сроков передачи Объекта долевого строительства, Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством РФ.

Истцами заявлены требования о взыскании неустойки за период с 02 января 2018 года по 20 августа 2018 года в размере 287 355 руб. 35 коп. в пользу каждого.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, высказанной в Определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, 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 требования 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 ч.1 ст.333 ГК Российской Федерации 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, что не может рассматриваться как нарушение ст.35 Конституции РФ.

Представителем ответчика в ходе рассмотрения дела заявлено ходатайство о применении ст.333 ГК РФ при взыскании неустойки и штрафа.

Суд полагает возможным удовлетворить ходатайство представителя ответчика и применить ст.333 ГК РФ, снизив сумму неустойки, взыскиваемой с ответчика в пользу истцов К. и Ч. до 100 000,00 руб. в пользу каждого, поскольку предъявляемая

истцами для взыскания неустойка явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений прав истцов, учитывая при этом, обстоятельства дела, принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, что взыскание штрафных санкций не должно служить обогащением лица, чье право нарушено, а также, с целью соблюдения интересов ответчика при применении штрафных санкций за нарушение условий договора и требований закона, полагая размер неустойки 100 000,00 рублей в пользу каждого, разумным, соответствующим принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами.

Принимая во внимание, что квартира приобреталась истцами для личных нужд, поскольку иного не доказано, на возникшие правоотношения распространяется Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Поскольку судом установлен факт нарушения прав истцов, как потребителей, требование о взыскании денежной компенсации морального вреда является обоснованным по праву, с учетом фактических обстоятельств дела, положений ст.1099 ГК РФ, ст.15 Закона РФ от 27.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей", принципа разумности и справедливости, срока просрочки исполнения обязательства и то, обстоятельство, что оно фактически исполнено ответчиком, считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в пользу истцов К. и Ч. в размере 5 000,00 руб. в пользу каждого

В силу п.6 ст.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.

Поскольку требования истцов подлежат частичному удовлетворению, претензия, направленная в адрес ответчика, была последним оставлена без удовлетворения, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в их пользу, в размере 52 500,00 руб. в пользу каждого.

Согласно положениям 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.

Принимая во внимание вышеизложенное, учитывая конкретные обстоятельства дела, объем фактически оказанной юридической помощи, исходя из принципа разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца К. расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000,00 руб.

Одновременно, в соответствии с положениями ст. 103 ГПК РФ, суд взыскивает с ответчика в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 6 250,00 руб.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «Стройкомплекс «Говорово» в пользу К. неустойку в размере 100 000,00 руб., штраф в размере 52 500,00

руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000,00 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000,00 руб.

Взыскать с ООО «Стройкомплекс «Говорово» в пользу Ч. неустойку в размере 100 000,00 руб., штраф в размере 52 500,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000,00 руб.

Взыскать с ООО «Стройкомплекс «Говорово» в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 6 250,00 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Замоскворецкий районный суд г. Москвы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья: