

Дело № 2-661/2019

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

13 марта 2019 года

г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Борисик А.Л.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Савельевой Инги Борисовны к ООО «Лидер-М» о защите прав потребителя, взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, денежной компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Савельева И.Б. обратилась в Мытищинский городской суд с иском к ООО «Лидер-М» о защите прав потребителя, взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обосновании исковых требований указала, что «21» апреля 2015 года между истцом Савельевой И.Б., (далее - участник долевого строительства) с одной стороны, и ООО «Лидер-М» (далее – Застройщик), с другой стороны, заключен Договор участия в долевом строительстве № 1796-ЛП/04-15, в соответствии с которым застройщик принял на себя обязательство передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 48.

В соответствии с условиями заключенного договора участия в долевом строительстве № 1796-ЛП/04-15 между истцом, с одной стороны, и ответчиком с другой стороны, застройщик обязуется передать объект долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2016 года (п. 5.2.4 Договора).

Стоимость объекта долевого строительства была уплачена истцом в полном объеме и составила 4 319 814 рублей в установленные договором сроки.

Однако, на протяжении длительного времени застройщиком не были исполнены обязательства по передаче квартиры – объекта долевого строительства - участникам долевого строительства, в установленном законом и договором порядке – путем подписания акта приема-передачи, что свидетельствует о нарушении ответчиком, условий заключенного договора.

Фактически, акт приема-передачи квартиры между сторонами был подписан лишь 20 июля 2018 года.

15.10.2018 истец направил в адрес ответчика претензию с выплатой неустойки и компенсации морального вреда, которая осталась не исполненной.

Поскольку объект долевого строительства (квартира) истцу была передана лишь 20.07.2018, истцом начислена неустойка за период с 01.01.2017 года по 20.07.2018 года в размере 900 681 рубль 22 коп.

Кроме того, в связи с тем, что в установленный договором срок ответчиком объект долевого строительства истцу не передал, истец просит взыскать с ответчика штраф в размере 50% от присужденной к взысканию суммы согласно Закону «О защите прав потребителя», а также компенсацию морального вреда в размере в размере 90 000 рублей.

На основании изложенного, истец просит суд взыскать с ООО «Лидер-М» в свою пользу:

неустойку за период с 31.01.2019 года по 26.08.2019 года в размере 900 681 рубль 22 коп.;

штраф в размере 50% от присужденной ко взысканию суммы согласно Закону «О защите прав потребителя»;

компенсацию морального вреда в размере в размере 90 000 рублей;

В судебном заседании представитель истца по доверенности Вайханский М.Р. заявленные исковые требования поддержал, просил иск удовлетворить в полном объеме. Полагал, что оснований для снижения неустойки и штрафных санкций не имеется. Пояснил, что квартира передана истцу лишь спустя полтора года, а снижение неустойки в рамках статьи 333 ГК РФ возможно лишь при наличии существенных оснований.

В отзыве на исковое заявление представитель ответчика – ООО «Лидер-М» требования, заявленные истцом, не признал, полагал, что истец имел возможность подписать с ответчиком дополнительное соглашение об изменении сроков строительства, однако не сделал этого. Заявил ходатайство о применении к требованиям о взыскании неустойки и штрафа положений ст. 333 ГК РФ, просила их снизить с учетом принципов соразмерности. Требования о взыскании денежной компенсации морального вреда полагал необоснованным.

Выслушав представителя истца, возражения представителя ответчика, исследовав материалы дела, оценив в совокупности представленные по делу письменные доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно ст. 4 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" 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.

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 (часть 4 статьи 4).

В соответствии со ст. 5 вышеуказанного Федерального закона в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

В силу указанных правовых норм, стороны договора свободны в определении его условий, и вправе самостоятельно определять как понятие подлежащего передаче объекта долевого строительства, так и инвестиционную стоимость строящегося объекта в соответствии с проектной документацией.

В соответствии с разъяснением, данным в пункте 1 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей либо Закон), другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно статье 9 Закона Российской Федерации от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ними иными правовыми актами.

Кроме того, согласно пункту 9 статьи 4 Закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п.1 ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). В договоре о выполнении работ (оказании услуг) может предусматриваться срок выполнения работы (оказания услуги), если указанными правилами

он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами.

На основании п.2 ст.27 Закона РФ «О защите прав потребителей» срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

Из материалов дела усматривается и судом установлено, что 21 апреля 2015 года между истцом Савельевой И.Б., (далее - участник долевого строительства) с одной стороны, и ООО «Лидер-М» (далее – Застройщик), с другой стороны, заключен Договор участия в долевом строительстве № 1796-ЛП/04-15, в соответствии с которым застройщик принял на себя обязательство передать участникам долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 48.

В соответствии с условиями заключенного договора участия в долевом строительстве № 1796-ЛП/04-15 между истцом, с одной стороны, и ООО «Лидер-М», застройщик обязуется передать объект долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2016 года (п. 5.2.4 Договора).

Стоимость объекта долевого строительства была уплачена истцом в полном объеме и составила 4 319 814 рублей в установленные договором сроки.

Однако, на протяжении длительного времени застройщиком не были исполнены обязательства по передаче квартиры – объекта долевого строительства - участнику долевого строительства, в установленном законом и договором порядке – путем подписания акта приема-передачи, что свидетельствует о нарушении ответчиком, условий заключенного договора.

Поскольку объект долевого строительства (квартира) истцу была передана лишь 20.07.2018, истцом начислена неустойка за период с 01.01.2017 года по 20.07.2018 года в размере 900 681 рубль 22 коп.

Доводы представителя ответчика о том, что срыв сроков строительства произошел по независящим от ответчика обстоятельствам, а также о том, что истец отказался от подписания соглашения о продлении сроков строительства суд находит несостоятельными, так как истцом обязательства в рамках договора долевого участия были исполнены в полном объеме надлежащим образом.

15.10.2018 года истец направил в адрес ответчика претензию о выплате неустойки и компенсации морального вреда, которая осталась не исполненной.

Согласно ч.1 ст. 6 ФЗ №214-ФЗ «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, предусмотренного 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.

В силу ч.2 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 ЦБ РФ, 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 соответствии с п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей», в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Данные обстоятельства, в силу положений ст.ст. 309-310 Гражданского кодекса РФ, свидетельствуют о наличии у истцов права на взыскание с ответчика неустойки в связи с установленным судом фактом нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства.

Допустимых доказательств, свидетельствующих о том, что застройщиком приложены усилия для сокращения сроков передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, суду не представлено.

Поскольку объект долевого строительства – однокомнатная квартира в жилом доме по строительному адресу: Московская область, город Мытищи, микрорайон № 17-А, участок 48 истцу должна была быть передана не позднее 31.12.2016, истцом начислена неустойка за период с 01.01.2017 года по 20.07.2018 года в размере 900 681 рубль 22 коп.

Согласно 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.

В силу п. 1 ст. 330 ГК 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.

Ответчиком заявлено о снижении суммы неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

Согласно п. 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.

Суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

С учетом установленного факта нарушения прав истцов действиями ответчика, выразившегося в уклонении ООО «Лидер-М» от передачи участникам долевого строительства истцам в установленный в Договоре участия в долевом строительстве №1796-ЛП/04-15 срок, с учетом того, что квартира по акту приема-передачи была передана истцу лишь 20.07.2018, учитывая период просрочки, который составляет 566 дней, степень вины ответчика допустившего не исполнение взятых на себя обязательств, размер и компенсационную природу неустойки, руководствуясь положениями ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу, что заявленная истцом неустойка, рассчитанная за период с 01.01.2017 года по 20.07.2018 года, несоразмерна последствиям нарушения обязательства, и подлежит снижению до 500 000 рублей.

При определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание фактические обстоятельства дела, а именно, отсутствие возможности истца, надлежащим образом исполнившего обязательства по договору, получить в собственность, построенную за счет его личных средств квартиру, пользуясь в полной мере приобретенными благами, в том числе правом на распоряжение квартирой, учитывая отсутствие тяжких последствий, полагает правомерным взыскание в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

Рассматривая требования истцов о взыскании с ответчика штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы, суд приходит к следующему.

В силу положений п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел о защите прав потребителей» 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).

Поскольку ответчиком был нарушен добровольный порядок урегулирования возникшего спора на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" и п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", с учетом того, что квартира (объект долевого строительства) по настоящий день истцу не передана, суд полагает верным взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя, снизив его размер до 250 000 рублей.

При таких обстоятельствах, исковые требования Савельевой И.Б. к ООО «Лидер-М» о защите прав потребителя, взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, денежной компенсации морального вреда признаются судом обоснованными и подлежащими удовлетворению в части.

В соответствии с п.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.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Савельевой И.Б. к ООО «Лидер-М» о защите прав потребителя, взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Лидер-М» в пользу Савельевой И.Б. неустойку в размере 500 000 рублей, штраф в размере 250 000 рублей согласно Закону «О защите прав потребителя», денежную компенсацию морального вреда в размере в размере 10 000 рублей, а всего взыскать 760 000 (Семьсот шестьдесят тысяч) рублей.

В удовлетворении исковых требований Савельевой И.Б. к ООО «Лидер-М» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, штрафа в большем размере – отказать.

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

Судья Борисик А.Л.