

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

08 июня 2016 года Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Гоморевой Е.А.,
при секретаре Никулиной Ю.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1478/2016 по иску Бердасова Алексея Сергеевича, Бердасовой Евгении Андреевны к ЗАО «Язовская Слобода инвест» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском, в котором просили взыскать с Ответчика неустойку за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 1 338 450, 96 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, судебные расходы, состоящие из оплаты услуг представителя в размере 22400 руб., компенсировать госпошлину.

В обоснование иска указано что 22.01.2014 года, между Бердасовым А.С, Бердасовой Е.В. и ООО «МД Групп» был заключен договор уступки прав и обязанностей участника долевого строительства № 9-16-194-У1 по Договору участия в долевом строительстве от 13 июня 2013 года № 9/13/МД.

В соответствии с договором уступки истцы приняли часть прав и обязанностей Участника долевого строительства по ДДУ в отношении Квартиры, расположенной в многоквартирном доме-корпусе 8,4-ой очереди строительства общественно-жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: г. Москва, НАО, поселение Воскресенское, д. Язово, в 3 секции, корпус № 9, на 16 этаже, расчетной площадью 77,05 метров, имеющей условный №. 194. Застройщиком выступает ЗАО «Язовская Слобода инвест».

Согласно пункта 1.1. договора уступки, а также условий договора долевого участия в строительстве «Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее 30.12.2014 года».

Принятые обязательства в части оплаты стоимости квартиры Истцами исполнены в полном объеме, что подтверждается документами об оплате.

Ответчик свое обязательство, указанное в пункте 1.1 договора уступки, по передаче объекта долевого строительства в срок – не позднее 30.12.2014 г. – не исполнил, а именно, Квартиру Истице не передал.

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

117

условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Истцы в адрес Ответчика неоднократно направляли претензии по почте, (что подтверждается копиями уведомлений, приложенными к Иску) в которой требовали незамедлительно передать Квартиру и выплатить неустойку. Ответчик претензии проигнорировал.

В связи с неисполнением Ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Истец вправе потребовать взыскать с Ответчика неустойку в размере «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено».

Квартира была передана по акту приема передачи 22.12.2015 г.

Истцы просят взыскать неустойку за период с 31.12.2014 г. по 22.12.2015 г.

В судебном заседании истцы иск поддержали по доводам, изложенным в нем. Просили удовлетворить исковые требования в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о месте и времени судебного заседания извещен, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие. В отзыве на исковое заявление ходатайствовал о снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ, указав, что ответчик действительно нарушил срок передачи объекта долевого строительства, однако данное обстоятельство произошло по независящим от него причинам. Первоначально инвестиционный контракт заключен в 2011 г. с администрацией Ленинского района Московской области, однако в последующем с июля 2012 г. границы г. Москвы и Московской области были изменены и данные объекты из Московской области попали в юрисдикцию г. Москвы, что потребовало от ответчика огромной работы по переоформлению всей документации и заключению нового инвестиционного контракта с Правительством г. Москвы, в связи с чем был позднее подписан акт ввода объекта в эксплуатацию. Ответчик предпринимал все действия для скорейшего ввода домов в эксплуатацию и передачи квартир участникам долевого строительства. Просит снизить неустойку до разумных пределов. Также просит снизить компенсацию морального вреда как явно несоразмерную причиненным моральным страданиям.

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

В соответствии с положениями статей 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 частям 1 и 2 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

(далее Закон) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на помещение в строящемся многоквартирном доме

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона 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.

В силу части 1 статьи 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2).

По смыслу части 1 статьи 11 Закона и части 1 статьи 382, статьи 384 ГК РФ право (требование), принадлежит кредитору на основании обязательства, может быть передано другому лицу по сделке (уступка требования). Право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех основаниях, которые существовали к моменту перехода права. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п.2)

Согласно статье 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу пунктов 1,2 ст.6 Закона 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.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона N 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, 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 законом.

Судом установлено, что 22.01.2014 года, между Бердасовым А.С, Бердасовой Е.В. и ООО «МД Групп» был заключен договор уступки прав и обязанностей участника долевого строительства № 9-16-194-У1 по Договору участия в долевом строительстве от 13 июня 2013 года № 9/13/МД.

В соответствии с договором уступки истцы приняли часть прав и обязанностей Участника долевого строительства по ДДУ в отношении Квартиры, расположенной в многоквартирном доме-корпусе 8,4-ой очереди строительства общественно-жилого комплекса с развитой инфраструктурой по адресу: г. Москва, НАО, поселение Воскресенское, д. Язово, в 3 секции, корпус № 9, на 16 этаже, расчетной площадью 77,05 метров, имеющей условный №. 194. Застройщиком выступает ЗАО «Язовская Слобода инвест».

Согласно пункта 1.1. договора уступки, а также условий договора долевого участия в строительстве «Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее 30.12.2014 года».

Принятые обязательства в части оплаты стоимости квартиры Истцами исполнены в полном объеме, что подтверждается документами об оплате.

Ответчик свое обязательство, указанное в пункте 1.1 договора уступки, по передаче объекта долевого строительства в срок – не позднее 30.12.2014 г. – не исполнил, а именно, Квартиру Истице не передал.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Истцы в адрес Ответчика неоднократно направляли претензии по почте, (что подтверждается копиями уведомлений, приложенными к Иску) в которых требовали незамедлительно передать Квартиру и выплатить неустойку. Ответчик претензии проигнорировал.

В связи с неисполнением Ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Истец вправе потребовать взыскать с Ответчика неустойку в размере «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено».

Квартира была передана по акту приема передачи 22.12.2015 г.

Истец просит взыскать неустойку за период с 30.12.2014 г. по 22.12.2015 г.

Суд полагает, что истцом правильно определен период взыскания и размер неустойки.

Вместе с тем, согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Пунктом 34 вышеуказанного Пленума определено, что размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в статье 23, пункте 5 статьи 28, статьях 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Изучив материалы дела, суд полагает, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, поскольку ответчиком предпринимаются действия, направленные на передачу объектов долевого строительства, однако задержки были обусловлены большим объемом вводимых в эксплуатацию жилых домов, сложностью строительства и изменением границ между Московской областью и г. Москвой, что потребовало переоформление большого количества документации, а следовательно, руководствуясь принципами разумности и справедливости, размер неустойки подлежит уменьшению до 800 000 руб.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Истцы в адрес Ответчика неоднократно направляли претензии по почте, (что подтверждается копиями уведомлений, приложенными к Иску) в которых требовали незамедлительно передать Квартиру и выплатить неустойку. Ответчик претензии проигнорировал.

В связи с неисполнением Ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Истец вправе потребовать взыскать с Ответчика неустойку в размере «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено».

Квартира была передана по акту приема передачи 22.12.2015 г.

Истец просит взыскать неустойку за период с 30.12.2014 г. по 22.12.2015 г.

Суд полагает, что истцом правильно определен период взыскания и размер неустойки.

Вместе с тем, согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Пунктом 34 вышеуказанного Пленума определено, что размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в статье 23, пункте 5 статьи 28, статьях 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Изучив материалы дела, суд полагает, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, поскольку ответчиком предпринимались действия, направленные на передачу объектов долевого строительства, однако задержки были обусловлены большим объемом вводимых в эксплуатацию жилых домов, сложностью строительства и изменением границ между Московской областью и г. Москвой, что потребовало переоформление большого количества документации, а следовательно, руководствуясь принципами разумности и справедливости, размер неустойки подлежит уменьшению до 800 000 руб.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» определено, что 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.

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

Суд полагает, что истцу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, руководствуясь принципами разумности и справедливости, полагает, что его сумма должна быть уменьшена до 10 000 руб.

Согласно ч.1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе: расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу ч. 1 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. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В обоснование понесенных расходов заявителем представлен договор на оказание юридических услуг, акт выполненных работ на сумму 22 400 руб.

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.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что сумма договора оказания юридических услуг подлежит снижению до 15 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ

Р Е Ш И Л:

Исковые требования – удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Язвская Слобода инвест» в равных долях в пользу Бердасова Алексея Сергеевича, Бердасовой Евгении Андреевны неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору №9-16-194-У1 уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по договору Участия в долевом строительстве от 22 января 2014 года за период с 31 декабря 2014 года по 22 декабря 2015 года в размере 800 000 рублей, компенсацию морального вреда 10000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в сумме 50000 рублей, компенсацию судебных расходов – 15000 рублей, а всего 875 000 рублей ,т.е. по 437 500 рублей в пользу каждого.

Взыскать с ЗАО «Язвская слобода инвест» в доход государства госпошлину в сумме 5900 рублей.

123

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд в течение месяца, с принесением апелляционной жалобы через Видновский городской суд.

Судья:



Гоморева Е.А.