

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 ноября 2015 года

город Москва

Таганский районный суд г. Москвы
в составе председательствующего судьи Долгашова П.В.
при секретаре Чачаевой С.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № _____ по иску
к Закрытому акционерному обществу «ДЕСНА-ЛЭНД» о
взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец _____ обратилась в суд с иском к ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» о взыскании неустойки, убытков, штрафа, компенсации морального вреда, мотивировав их тем, что 14.11.2013 между ней и ответчиком был заключен договор № _____ участия в долевом строительстве, по условиям которого истец должна была получить в собственность квартиру № _____ расположенную по адресу: Москва, пос. Десновское, в р-не дер. Десна, уч.29 дом _____ этаж 3, в срок не позднее 31.12.2014. Стоимость квартиры была оплачена истцом в полном объеме, однако до настоящего времени квартира истцу не передана. На основании вышеизложенного, истец просила суд, с учетом уточнений, взыскать с ответчика неустойку за просрочку обязательств в размере 452 638 руб., убытки в виде аренды жилья в размере 360 000 руб., расходов на выполнение ремонтно-отделочных работ в размере 109 233 руб., оплаты по кредиту в размере 22 729 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы, расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб., нотариальные расходы в размере 1 300 руб.

В настоящее судебное заседание истец _____ явилась, исковые требования с учетом уточнений поддержала в полном объеме.

Представитель истца по доверенности _____ в судебное заседание также явился, исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме, просил удовлетворить иск. Пояснил, что все приведенные ответчиками причины неисполнения обязательств являются предпринимательскими рисками, действия застройщика в течение 10 месяцев непонятны. Все понесенные истцом расходы подтверждены и обоснованы, выплатить неустойку ответчик добровольно отказывается. Недобросовестности в действиях истца нет.

Представители ответчика ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» по доверенности Юрова Н.А. и Розанова М.Е. в судебное заседание явились, возражали против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях на иск. Кроме того, указали на несоответствие заявленной неустойки последствиям нарушения обязательств, просили снизить размер неустойки и штрафа, моральный вред считали недоказанным.

Выслушав объяснения сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее

изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В ходе судебного разбирательства установлено, что 14.11.2013 между истцом и ответчиком был заключен договор № _____ долевого участия в строительстве многоквартирного дома, по условиям которого истец должен был получить в собственность квартиру № _____ общей площадью 42,15 кв.м., расположенную по адресу: Москва, пос. Десновское, в р-не дер. Десна, уч. 29 дом _____ этаж 3.

Согласно п. 3.2 Договора, цена договора составляет 2 992 650 руб. 00 коп.

В соответствии с п. 2.3 Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2014.

Согласно платежным документам от 04.12.2013 и от 05.12.2013, имеющимся в материалах дела, истец полностью выполнил свои обязательства по оплате цены договора.

Разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено 30.12.2014.

Как указывает ответчик, с августа 2015 года началась процедура подписания актов приема-передачи квартир.

Данные обстоятельства подтверждаются письменными материалами дела, объяснениями представителей сторон, и не вызывают у суда сомнений.

Оценивая вышеприведенные доказательства, а также фактические обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства, суд приходит к следующему.

Как ранее судом установлено, обязательства участника долевого строительства по оплате цены договора были исполнены надлежащим образом, однако ответчик допустил нарушение срока передачи объекта долевого строительства и до настоящего времени квартиру истцу не передал.

При этом доказательств того, что нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие непреодолимой силы, либо в результате неправомерных действий самого истца, суду представлено не было. Кроме того, суд отмечает, что действия или бездействие компетентного органа при решении вопроса о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, по смыслу ст. 401 ГК РФ, не относятся к непреодолимой силе, то есть к чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам, объективно препятствующим надлежащее исполнение обязательств лицом при осуществлении им предпринимательской деятельности.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", согласно которой 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.

Таким образом, размер неустойки, предусмотренной ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" составит 452 638 руб. из расчета: 2 992 650 руб. x 8,25% : 150 x 275 дней просрочки (с 01.01.2015 г. по 03.10.2015 г.).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, высказанной в Определении от 21 декабря 2000 года N 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 ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации,

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 Российской Федерации.

Таким образом, суд полагает возможным удовлетворить заявление ответчика и применить ст. 333 ГК РФ, снизив сумму неустойки, взыскиваемой с ответчика до 100 000 руб., поскольку подлежащая ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений прав истца, учитывая при этом, обстоятельства дела, принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, с целью соблюдения интересов ответчика при применении штрафных санкций за нарушение условий договора и требований закона, полагая указанный размер неустойки разумным, соответствующим принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами и не влекущим нарушение прав других должников.

Принимая во внимание, что квартира со слов истца приобреталась им для личных нужд, поскольку иного не доказано, на возникшие правоотношения распространяется Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Поскольку судом установлен факт нарушения прав истца, как потребителя, требование о взыскании денежной компенсации морального вреда является обоснованным по праву, с учетом фактических обстоятельств дела, учитывая положения ст. 1099 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 15 Закона РФ от 27.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", принцип разумности и справедливости, считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей.

Согласно ст.15 ГК РФ, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В удовлетворении требования о взыскании с ответчика суммы 22 729 руб., уплаченной истцом в счет погашения процентов по кредитному договору, а также суммы 360 000 руб. в счет аренды жилья и суммы 109 233 руб. в счет ремонтно-отделочных работ суд отказывает в полном объеме, реальным ущербом, понесенным истцом в связи с просрочкой исполнения договора №

данные суммы не могут быть признаны, поскольку истца никто не понуждал ни к заключению кредитного договора, ни к заключению договора аренды жилья, договором участия в долевом строительстве данное условие не предусмотрено, истец имел право изыскать денежные средства на оплату квартиры иным способом. То обстоятельство, что для оплаты стоимости квартиры по договору №

заключила кредитный договор с банком, в вину ответчику поставлено быть не может. Доказательств наличия причинно-следственной связи между виновными действиями ответчика и понесенными истцом расходами стороной истца суду не представлено.

Согласно 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 истца подлежат частичному удовлетворению, претензии, направленные в адрес ответчика, были последним оставлены без удовлетворения, с ответчика в пользу истца-потребителя надлежит взыскать штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу истца.

Однако, ответчиком заявлено о снижении размера данного штрафа.

Указанный в ст. 13 Закона о защите прав потребителей штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть формой неустойки, предусмотренной законом.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить ее. Применение ст. 333 ГК РФ возможно при определении размера как неустойки, так и штрафа, установленных Законом о защите прав потребителей.

Как разъяснено под. 3 п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 N 20, применение ст.333 ГК РФ возможно лишь в исключительных случаях, когда подлежащий уплате штраф явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, по заявлению ответчика с указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера штрафа является допустимым.

При таких обстоятельствах, поскольку подлежащий ко взысканию штраф явно несоразмерен последствиям допущенных ответчиком нарушений прав истца, как потребителя, учитывая при этом обстоятельства дела, принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, с целью соблюдения интересов ответчика, суд считает целесообразным снизить размер взыскиваемого штрафа до 30 000 руб.

В силу 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.

Поскольку несение истцом расходов по оформлению нотариальной доверенности подтверждено письменными материалами дела и никем не опровергнуто, суд взыскивает с ответчика в пользу истца в счет возмещения нотариальных расходов 1 300 руб.

Согласно 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. Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в силу ч. 1 ст. 100 ГПК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

При таких обстоятельствах суд полагает, что взысканная с ответчика в пользу истцов сумма расходов по оплате юридических услуг в размере 10 000 руб. соответствует обстоятельствам дела, а также требованиям разумности и справедливости.

В соответствии с 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.

Поскольку исковые требования судом частично удовлетворены, истец в соответствии с требованиями ч.2 ст.333.36 НК РФ освобожден от уплаты государственной пошлины за подачу искового заявления, с ответчика, не освобожденного от уплаты государственной пошлины, подлежит взысканию государственная пошлина в бюджет города Москвы пропорционально удовлетворенным требованиям.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «ДЕСНА-ЛЭНД» в пользу неустойку в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 30 000 руб., компенсацию расходов на услуги представителя в размере 10 000 руб., компенсацию расходов на оформление доверенности на представителя в размере 1 300 руб., а всего 146 300 (сто сорок шесть тысяч триста) руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «ДЕСНА-ЛЭНД» в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 4 000 (четыре тысячи) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Таганский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Судья:

