

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

6 марта 2017 г.

г. Видное Московской области

Видновский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Побединской М.А.,
при секретаре Буровой Е.О.,
с участием: представителя истца Ромейко П.В., представителя ответчика ООО
«Олета» Иванова Д.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
, действующего в интересах несовершеннолетней
дочери к ООО «Олета» о взыскании неустойки,
штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец действующий в интересах несовершеннолетней дочери
обратился суд с иском к ООО «Олета» о взыскании неустойки,
штрафа, компенсации морального вреда.

В обоснование иска указано, что 24 октября 2013 года заключен договор участия в долевом строительстве № 5Ф/Рас/3/ОПТ между ООО "Олета" и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка». По договору участия в долевом строительстве стоимость квартиры составляет 2 529 040 руб. 25 июля 2015 года заключено соглашение об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве между , действующим в интересах несовершеннолетней дочери и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» под управлением ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». В соответствии с соглашением , действующий в интересах несовершеннолетней дочери , принял право требования участника долевого строительства по договору долевого участия в отношении объекта, расположенного в многоквартирном доме. Срок передачи квартиры по договору определен не позднее 30.06.2016. Принятые обязательства по договору в части оплаты стоимости квартиры истцом исполнены в полном объеме и в срок, указанный в соглашении. Ответчик обязательство по передаче объекта долевого строительства в установленный срок не исполнил. Истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплате неустойки, которая ответчиком оставлена без внимания. Фактически квартира передана по акту приема-передачи 25 ноября 2016 г. Истец просит взыскать с ответчика в его пользу неустойку за период с 1 июля 2016 г. по 25 ноября 2016 г. в размере 249 531,95 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной суммы, судебные расходы: на представителя – в

размере 17 500 руб., на отправление досудебной претензии – в размере 144,22 руб.

В судебном заседании представитель истца Ромейко П.В., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал, просил удовлетворить иск в полном объеме.

В судебном заседании представитель ответчика Иванов Д.В., действующий на основании доверенности, исковые требования не признал, представил возражения на иск, просил снизить неустойку, применив ст. 333 ГК РФ.

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

Судом установлено, что 24 октября 2013 года заключен договор участия в долевом строительстве № 5Ф/Рас/3/ОПТ между ООО "Олета" и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка». По договору участия в долевом строительстве стоимость квартиры составляет 2 529 040 руб. 25 июля 2015 года заключено соглашение об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве между действующим в интересах несовершеннолетней дочери и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» под управлением ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». В соответствии с соглашением действующий в интересах несовершеннолетней дочери, принял право требования участника долевого строительства по договору долевого участия в отношении объекта, расположенного в многоквартирном доме.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-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.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объектов долевого участия не позднее 30.06.2016. Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу в установленный срок не передан. Направленная истцом в адрес ответчика претензия с просьбой выплатить неустойку оставлена без внимания. Фактически квартира передана истцу лишь 25 ноября 2016 г.

Таким образом, на основании установленных судом фактов и вышеприведенных норм права, суд пришел к выводу о том, что ответчиком нарушено обязательство о передаче истцу объекта недвижимости в предусмотренный договором срок.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки частично, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 6 Федерального закона "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, 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. 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.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Исходя из буквального толкования условий договора участия в долевом строительстве следует, что ответчик принял на себя обязательство передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 30.06.2016.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с ответчика подлежит взыскать неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Поскольку дольщиком по договору является физическое лицо, предусмотренная законом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, размер неустойки за период с 1 июля 2016 г. по 25 ноября 2016 г. составил 249 531,95 руб.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Суд учитывает, что заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства само по себе не может расцениваться как согласие ответчика с наличием долга перед истцом либо фактом нарушения обязательства.

Принимая во внимание факт нарушения обязательств по договору, обстоятельства, послужившие причиной просрочки, а также то, что заявленная ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд, с учетом применения ст. 333 ГК РФ, приходит к выводу о снижении неустойки до 125 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его

личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

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

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 20 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Суд приходит к выводу о необходимости снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 35 000 рублей.

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.

Удовлетворяя заявление о возмещении оплаты услуг представителя частично, суд приходит к выводу о том, что истец в ходе судебного разбирательства воспользовался своим правом на получение квалифицированной помощи, в связи с чем понес расходы, которые подлежат возмещению.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в ст. 100 ГПК РФ, является оценочной категорией, поэтому в каждом конкретном случае суд должен исследовать обстоятельства, связанные с участием представителя в споре.

В обоснование требований о взыскании расходов на оплату услуг представителя истцом представлен договор об оказании юридических услуг от 8

декабря 2016 г., из которого усматривается, что истцом понесены расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

Принимая во внимание принцип разумности и справедливости, с учетом удовлетворения требований истца к ответчику, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 рублей.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает судебные расходы истца по направлению досудебной претензии в размере 144,22 руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 4 800 руб. на основании абз. 8 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования _____, действующего в интересах несовершеннолетней дочери _____, удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Олета» ИНН 5018092940 КПП 500301001 в пользу _____, действующего в интересах несовершеннолетней дочери _____ неустойку в размере 125 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф в размере 35 000 рублей, судебные расходы в размере 10 144 рублей 22 копеек.

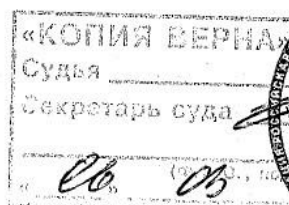
В удовлетворении остальной части исковых требований _____, действующему в интересах несовершеннолетней дочери _____, отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Олета» ИНН 5018092940 КПП 500301001 государственную пошлину в доход местного бюджета Ленинского муниципального района Московской области в размере 4 800 рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца в Московский областной суд через Видновский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 6 марта 2017 г.

Председательствующий



Побединская