

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

копия

РЕШЕНИЕ

ИФИО1

ДД.ММ.ГГГГ <адрес>

Красногорский городской суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Зотовой С.В.,

при секретаре ФИО4,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску ФИО2 к АО «ПИК-Регион» о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратилась в суд с указанным выше иском, в обоснование которого указала, что ДД.ММ.ГГГГ заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве № Мит-1(кв)-1/7/10(1), предметом которого является приобретение истцом имущественных прав на квартиру в строящемся доме по адресу: <адрес>, коммунальная зона «Красногорск-Митино», со сроком передачи объекта – не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Истец указала, что исполнила в полном объеме взятые на себя по договору обязательства, перечислила ответчику обусловленную договором денежную сумму – 4 260 282 рублей.

Ответчик договорные обязательства нарушил, в обусловленный договором срок квартиру не передал.

Направленная истцом в адрес ответчика претензия с требованием оплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта, оставлена ответчиком без исполнения.

При таких обстоятельствах истец обратился в суд, просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.06.2019г. по 01.09.2019г. в размере 191 499,68 рублей, просит компенсировать причиненный моральный вред, который оценивает в 30 000 рублей, просит возместить судебные расходы, которые приходятся на оплату услуг представителя – 30 000 рублей, на оплату почтовых услуг – 420,08 рублей, просит взыскать штраф.

В судебное заседание представитель истца, действующий на основании доверенности ФИО5, явился, заявленные исковые требования поддержал.

Представитель ответчика АО «ПИК-Регион» в судебное заседание не явился. Представил суду отзыв, в котором указал, что исковые требования не признает по изложенным в письменных возражениях основаниям, которые приобщены к материалам дела. Ответчик в отзыве указал, что разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ квартира передана истцу по передаточному акту. Ответчик ходатайствовал о снижении размера неустойки, штрафа и других заявленных к взысканию денежных сумм, ссылаясь на несоразмерность наступивших последствий нарушенному обязательству.

Ознакомившись с доводами сторон, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, суд считает иск подлежащим частичному удовлетворению, учитывая следующее.

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 ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п.1 ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В силу п.1 ст.401 ГК РФ 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. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

В ходе судебного заседания установлены и подтверждаются материалами дела следующие обстоятельства.

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами по делу заключен договор участия в долевом строительстве № Мит-1(кв)-1/7/10(1), предметом которого является приобретение истцом имущественных прав на квартиру в строящемся доме по адресу: <адрес>, коммунальная зона «Красногорск-Митино», со сроком передачи объекта – не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Судом установлено, что истец исполнила в полном объеме свои договорные обязательства, перечислила ответчику обусловленную договором денежную сумму. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается.

Ответчик исполняет свои договорные обязательства с нарушением срока, поскольку передал квартиру истцу по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ.

Таким образом, со стороны ответчика имеет место просрочка в передаче объекта долевого строительства истцу.

Факт наличия просрочки в передаче квартиры истцу не отрицается ответчиком.

Статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что 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 (ч.1).

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 статьей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (ч.2).

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 (ч.3).

Принимая во внимание, что в ходе судебного разбирательства факт нарушения ответчиком срока передачи истцу квартиры нашел свое подтверждение, с ответчика подлежит взысканию неустойка. Однако, суд считает, что заявленный истцом размер неустойки несоразмерен последствиям неисполненного в срок обязательства.

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

В силу положений п.75 Постановления Пленума Верховного Суда от ДД.ММ.ГГГГ № «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п.п. 3,4 ст.1 ГК РФ). Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000г. № -О предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее несоразмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу – на реализацию требования ст.17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, именно поэтому в п.1. ст.333 ГК РФ 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 исключает для истца возможность неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Суд, учитывая ходатайство ответчика о применении положений ст.333 ГК РФ, конкретные обстоятельства дела, а именно, что между сторонами был заключен договор, условиями которого являются не денежные обязательства, а передача вновь построенного объекта недвижимости, учитывая также несоразмерность заявленной неустойки, характер и последствия нарушения прав истца, а также средний показатель инфляции за спорный период, в целях соблюдения баланса прав сторон, считает целесообразным ограничиться взысканием неустойки в размере 100 000 рублей за период с 01.06.2019г. по 01.09.2019г., что является более разумным по сравнению с заявленным истцом размером неустойки.

Требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда подлежит удовлетворению судом, поскольку в соответствии со ст.15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителям нарушением их прав, подлежит возмещению причинителем вреда, при этом моральный вред подлежит возмещению только при наличии вины, о чем указано и в п.45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012г. № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

Так как наличие вины ответчика в нарушении срока передачи квартиры истцу установлено в ходе судебного разбирательства и действиями ответчика истцу действительно мог быть причинен моральный вред, что выразилось в невозможности использовать приобретенную жилплощадь в планируемые сроки, суд, исходя из принципа разумности и справедливости, а также соразмерности причиненного вреда, считает возможным взыскать с ответчика в счет возмещения причиненного морального вреда в пользу истца - 5 000 рублей.

В силу п.6 ст.13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» суд налагает штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в размере 50% от суммы, взысканной в пользу потребителя.

Вместе с тем, учитывая компенсационную природу штрафа, в силу ст.333 ГК РФ, в целях соблюдения баланса прав сторон, суд считает необходимым уменьшить подлежащий взысканию штраф до 25 000 рублей.

В силу положений ч.1 ст.98 ГПК РФ, ст.100 ГПК РФ истцу подлежат возмещению судебные расходы, приходящиеся на оплату юридических услуг представителя – 5 000 рублей, расходы на оплату почтовых услуг – 420,08 рублей, поскольку эти расходы истца являются документально подтвержденными.

Определяя подлежащую взысканию сумму в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя, суд учитывает несложность данной категории спора, учитывает проделанную представителем по делу работу, частичное удовлетворение иска, принимает во внимание принцип разумности и полагает, что в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя следует ограничиться взысканием 5 000 рублей.

Всего подлежит взысканию в пользу истца 135 420,08 рублей.

Учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины, то подлежащую уплате в бюджет государственную пошлину следует отнести на счет ответчика пропорционально размеру удовлетворенных судом требований истца. Согласно положениям ст.333.19 НК РФ размер подлежащей взысканию государственной пошлины составляет $3\ 200 \text{ рублей} ((100\ 000 - 20\ 000) \times 3\% + 800 = 3\ 200)$.

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление удовлетворить частично.

Взыскать с АО «ПИК-Регион» в пользу ФИО2 неустойку за период с 01.06.2019г. по 01.09.2019г. – 100 000 рублей, денежную компенсацию морального вреда - 5 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя – 5 000 рублей, на оплату почтовых услуг – 420,08 рублей, штраф - 25 000 рублей, всего взыскать 135 420,08 рублей (сто тридцать пять тысяч четыреста двадцать рублей 08 копеек).

В остальной части исковые требования о взыскании денежных средств оставить без удовлетворения.

Взыскать с АО «ПИК-Регион» в бюджет городского округа <адрес> государственную пошлину в размере 3 200 (три тысячи двести) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Красногорский городской суд в течение 1 месяца.

Федеральный судья: подпись