

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 мая 2016 г. г. Видное Московской области

Видновский городской суд Московской области в составе:

председательствующего федерального судьи Волковой Ю.С.,

при секретаре: Наливкине В.С.,

с участием: представителя истца ФИО3 представителя ответчика ФИО4,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к <данные изъяты> о взыскании неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, суммы штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО1 обратился в суд с иском к ответчику <данные изъяты> с требованиями о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>., компенсации морального вреда в сумме <данные изъяты>, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в размере 50 % от присужденной суммы.

В обоснование иска указав, что 22.03.2013г. между ФИО1 и ЗАО «Масштаб» был заключен договор №СХ/9.3 участия в долевом строительстве.

В соответствии с п. 3.1 Договора ответчик обязуется в предусмотренный законом срок построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику долевого строительства по передаточному акту расположенный в жилом доме объект долевого строительства.

Согласно п. 3.2. Договора данным объектом является жилое помещение с условным номером 9.3, количество этажей- 3, общей площадью 135 кв.м.

В соответствии с п. 5.1 Договора, установлено, что срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства – не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 4.1. договора, цена договора составляет <данные изъяты>, стоимость 1 кв. м. составляет <данные изъяты>

Свои обязательства по Договору истец исполнил в срок, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, что подтверждается платежными поручениями от ДД.ММ.ГГГГ № на сумму <данные изъяты>., от 11.09.2013г. № на сумму <данные изъяты>, от 18.09.2013г. на сумму <данные изъяты>.

Ответчик не исполнил надлежащим образом своих обязательств по передаче объекта долевого строительства истцу.

Истец предъявил претензию ответчику с просьбой выплатить указанную неустойку, о другие компенсации. Однако претензия ответчиком в добровольном порядке не была удовлетворена.

В судебном заседании представитель истца иск поддержала по доводам, изложенным в иске.

Представитель ответчика представил письменные возражения, в котором счел исковые требования истца необоснованными и не подлежащими удовлетворению в части размера неустойки и увеличения сроков строительства. Просил применить ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав доводы сторон, исследовав материалы дела, приходит к следующему:

Судом установлено, что 22.03.2013г. между ФИО1 и ЗАО «Масштаб» был заключен договор №СХ/9.3 участия в долевом строительстве.

В соответствии с п. 3.1 Договора ответчик обязуется в предусмотренный законом срок построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику долевого строительства по передаточному акту расположенный в жилом доме объект долевого строительства.

Согласно п. 3.2. Договора данным объектом является жилое помещение с условным номером 9.3, количество этажей- 3, общей площадью 135 кв.м.

В соответствии с п. 5.1 Договора, установлено, что срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства – не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 4.1. договора, цена договора составляет 7623267,75 рублей, стоимость 1 кв. м. составляет 56468, 65 рублей

Свои обязательства по Договору истец исполнил в срок, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, что подтверждается платежными поручениями от ДД.ММ.ГГГГ № на сумму 4955024,00 руб., от 11.09.2013г. № на сумму 2000000 рублей, от 18.09.2013г. на сумму 668143, 83 руб.

Ответчик не исполнил надлежащим образом своих обязательств по передаче объекта долевого строительства истцу.

Удовлетворяя иски требования истца в части взыскания неустойки, суд исходит из следующего:

Согласно п. 1 ст. 12 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 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.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона 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.

Цена договора составила 7623267 руб.75 коп.

Дней просрочки 450 с 01.01. 2015 г. по ДД.ММ.ГГГГ

Сумма неустойки – 2005554 руб. 69 коп.

Оснований для снижения размера неустойки суд не усматривает.

Положения Гражданского кодекса РФ о неустойке не содержат каких-либо ограничений для определения сторонами обязательства размера обеспечивающей его неустойки. Вместе с тем часть первая его статьи 333 предусматривает право суда уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по

сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Вместе с тем часть первая статьи 333 Гражданского кодекса РФ, предусматривающая возможность установления судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате совершенного им правонарушения, не предполагает, что суд в части снижения неустойки обладает абсолютной инициативой - исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса РФ) неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. В противном случае суд при осуществлении судопроизводства фактически выступал бы с позиции одной из сторон спора (ответчика), принимая за нее решение о реализации права и освобождая от обязанности доказывания несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Представитель ответчика в ходе слушания дела обратился с просьбой применить положения ст. 333 Гражданского кодекса РФ, указывая в качестве обоснования доводы о том, что территория на которой располагался объект долевого строительства вошел с 01.07. 2012 г. в состав <адрес>. Поскольку на территории <адрес> действуют специальные градостроительные нормы и правила, установлены особенности получения согласования, по причине чего застройщик в ходе реализации инвестиционного проекта столкнулся с проблемой переоформления ранее выданной документации, и необходимостью проведения дополнительных мероприятий по организации строительства. Размер неустойки, по мнению ответчика явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства. Также ответчик указал, что готов был произвести выплату истцу неустойки в досудебном порядке.

Однако, суд не принимает указанные доводы в качестве обстоятельств, которые способствовали изменению сроков исполнения договора долевого участия, поскольку, договор долевого участия со сроком исполнения до 31.12. 2014 г. был заключен ДД.ММ.ГГГГ, т.е. спустя более полугода (с 01.07. 2012 г) после перераспределения земель Москвы и <адрес>, а при таких обстоятельствах на момент заключения договор долевого участия застройщик знал и имел возможность знать, о всех рисках, связанных с оформлением земельно - правовых и градостроительных отношений.

Внесение изменений в проектную документацию объекта капитального строительства, также не является уважительным основанием для нарушения сроков исполнения обязательств по договору долевого участия.

Доводы о добросовестности застройщика, и его действий по минимизации негативных последствий нарушения обязательств, никакими доказательствами не подтверждены, и также не принимаются судом в качестве обстоятельства для снижения неустойки.

Ответчиком также не представлено доказательств наличия реальных и документально подтвержденных объективных причин приведших к нарушению сроков передачи объекта долевого строительства.

При таких обстоятельствах, а также учитывая отсутствие каких-либо доказательств, свидетельствующих о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, суд полагает, что взыскиваемые судом сумма неустойки соразмерна, последствиям наступившим для истцов, и способствует установлению баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и размером действительного ущерба.

Удовлетворяя требования истца о компенсации морального вреда частично, суд исходит из следующего:

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.

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 20000 руб.

Разрешая вопрос о взыскании суммы штрафа, суд исходит из следующего:

В соответствии с 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Досудебная претензия истца оставлена ответчиком без ответа.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма штрафа в размере 1012777,34 руб.

Однако, с учетом обстоятельств дела, с учетом принципа разумности и справедливости, компенсационной природы штрафа, суд приходит к выводу о возможности снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 250 000 рублей.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец освобожден, взыскиваются с ответчика.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО1 к <данные изъяты>» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, суммы штрафа, - удовлетворить частично.

Взыскать с <данные изъяты>» (<данные изъяты>) в пользу ФИО1 денежные средства в размере –<данные изъяты>., из которых: <данные изъяты>. - в счет неустойки за период с 01.01. 2015 г по 25.03. 2016 г. включительно, <данные изъяты>- в счет компенсации морального вреда, <данные изъяты>. – сумма штрафа.

В удовлетворении остальной части исковых требований ФИО1 - отказать.

Взыскать с <данные изъяты>» <данные изъяты>) в доход государства государственную пошлину в сумме – <данные изъяты>

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 17.05. 2016 г.

Федеральный судья Ю.С. Волкова