Дело №

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

16 сентября 2019 года

Красногорский городской суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Потаповой С.В.

при секретаре ФИО2,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к ЗАО «Новая Усадьба», третье лицо: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ЗАО «Новая Усадьба», третье лицо: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда. В обосновании иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве №Рубл/47-3-2-3.

По условиям договора ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства – квартиру, расположенную по строительному адресу: <адрес>, г/о Красногорск, д. Глухово, <адрес> предместье, <адрес>, общей площадью 39,94 кв.м. По условиям договора срок передачи объекта не позднее ДД.ММ.ГГГГ, цена по договору составила 3 125 305 руб.

Обязательство по оплате стоимости объекта истцом исполнено своевременно и в полном объеме, однако обязательства ответчика перед истцом были исполнены ненадлежащем образом. Квартира была передана истцу лишь ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается актом приема-передачи, в адрес ответчика была направлена претензия о добровольной выплате неустойки, которая оставлена без удовлетворения.

Просит суд взыскать с ответчика в истца неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ ДД.ММ.ГГГГ в размере – 1 694 697,64 руб., компенсацию морального вреда – 300 000 руб., штраф, расходы по оплате услуг представителя – 70 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере – 10 147 руб.

Представитель истца в судебном заседании просил удовлетворить иск в полном объеме.

Представитель ответчика исковые требования не признал, обоснование представил в письменном возражении, просил применить ст. 333 ГК РФ, снизив размер неустойки и штрафа.

Суд, выслушав объяснения сторон, исследовав и оценив доказательства в их совокупности, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Согласно ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Пункт 9 вышеназванной статьи указывает, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст.6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ « об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Согласно ст. 309 ГК РФ установлено, что 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 обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве №Рубл/47-3-2-3.

По условиям договора ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства – квартиру, расположенную по строительному адресу: <адрес>, г/о Красногорск, д. Глухово, <адрес> предместье, <адрес>, общей площадью 39,94 кв.м. По условиям договора срок передачи объекта не позднее ДД.ММ.ГГГГ, цена по договору составила 3 125 305 руб.

Обязательство по оплате стоимости объекта истцом исполнено своевременно и в полном объеме, однако обязательства ответчика перед истцом были исполнены ненадлежащем образом. Квартира была передана истцу лишь ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается актом приема-передачи, в адрес ответчика была направлена претензия о добровольной выплате неустойки, которая оставлена без удовлетворения.

Обязательство по оплате стоимости объекта истцом исполнено своевременно и в полном объеме, однако обязательства ответчика перед истцом не были выполнены в срок, квартира истцу не передана.

Согласно ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.Согласно расчетам, представленных истцом, неустойка за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 1 694 696,64 руб.В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 Постановления Пленума от ДД.ММ.ГГГГ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Соответственно размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.Принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, заявление ответчика о снижении неустойки, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки до 840 000 руб. 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 силу ст. 1101 ГК РФ 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. В соответствии со ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.     Исходя из принципа разумности и справедливости, учитывая характер причиненных потребителю нравственных и физических страданий, степень вины ответчика, а также учитывая то обстоятельство, что истцом не представлены доказательства, подтверждающие обоснованность заявленного к взысканию размера компенсации суд считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей.Судом в ходе судебного разбирательства было установлено, что истцом в адрес ответчика была направлена претензия, однако осталась без удовлетворения.    Согласно ч. 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. Принимая во внимание, что в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 840 000 руб., компенсация морального вреда - 20 000 рублей, то в силу п. 6 ст.13 Закона размер штрафа, который надлежит взыскать с ответчика в пользу истца по договору составит 430 000 руб. Согласно ст.ст. 88, 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.Согласно п. 10 Пленума Верховного суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.Таким образом, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины - 10 147 руб.Руководствуясь ст.ст. 193-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования ФИО1 к ЗАО «Новая Усадьба», третье лицо: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Новая Усадьба» в пользу ФИО1 неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ – 840 000 руб., компенсацию морального вреда – 20 000 руб., штраф – 430 000 руб., расходы по оплате услуг представителя – 20 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины – 10 147 руб., а всего взыскать 1 320 147 (один миллион триста двадцать тысяч сто срок семь) рублей.

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

Судья                              С.В. Потапова