

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

адрес

дата

Нагатинский районный суд адрес в составе
председательствующего федерального судьи фио,
при секретаре фио,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску фио к
наименование организации о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к наименование организации о защите прав потребителей. В обоснование заявленных требований указав, что дата между фио и наименованием организации заключен договор № 14-255 участия в долевом строительстве, предметом которого является квартира № 255, расположенная в многоквартирном жилом доме № 14 по строительному адресу: адрес. Согласно п. 4.1 Договора обязательства участников по оплате цены договора считаются выполненными в момент поступления денежных средств в размере сумма Истец выполнены обязательства по Договору в полном объеме. Согласно п. 5.1 Договора, срок передачи объекта долевого строительства участнику: после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты участником цены договора, но не позднее дата, однако по состоянию на дату подачи иска обязательства ответчика перед истцом не выполнены. При этом ответчик в силу действующего законодательства обязан был сообщить о переносе сроков передачи квартиры за два месяца до срока, указанного в Договоре, одного этого сделано не было. Ответчиком грубо нарушены условия Договора, а именно нарушен срок передачи истцу объекта долевого строительства. Истец направил дата ответчику претензию с требованием оплатить неустойку за период с дата по дата в сумме сумма в течение 10 календарных дней с даты получения претензии, а также компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения обязательств в размере сумма дата истцом получен ответ ответчика на претензию, где ответчик предлагает истцу подписать дополнительное соглашение об изменении сроков и в случае подписания истцом дополнительного соглашения об изменении сроков подарить истцу подарочные сертификат партнера номиналом сумма; требование истца об уплате неустойку ответчик проигнорировал, неустойку и компенсацию морального вреда истцу не оплатил. На основании изложенного истец, при разбирательстве дела просит суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве за период с дата по дата в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, судебные расходы на услуги представителя в размере сумма

Истец, и его представитель, действующий на основании доверенности, в судебное заседание явились, заявленные исковые требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика наименование организации в судебное заседание явился, против удовлетворения исковых требований возражал по мотивам, изложенным в письменных возражениях, на основании которых просил суд уменьшить размер неустойки и штрафа, применив правила ст. 333 ГК РФ, размер компенсации морального вреда определить исходя из принципов разумности и справедливости.

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, приходит к следующим выводам.

В силу ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требований закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со 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.

Согласно ст. 4 Федерального закона от дата N 214-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.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от дата N 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.

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 п. 1 ст. 8, п. 1 ст. 12 вышеназванного Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания

сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На основании п. 9 ст. 4 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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**.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что дата между фии и наименование организации был заключен договор участия в долевом строительстве № 14-255 в соответствии с условиями которого ответчик обязался в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоквартирный жилой дом по адресу: адрес на земельном участке с кадастровым номером 50:21:0080105:215 и передать Участнику Объект долевого строительства – квартиру, расположенную в Многоквартирном жилом доме, за условным номером 255, проектной площадью 57,76 кв.м., расположенную на 10 этаже, 4 секции, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Участником Цены Договора, а Участник обязался принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.

В соответствии с п. 4.1 Договора, Цена Договора составляет сумму в размере сумма, состоящую из суммы на финансирование и возмещение затрат на строительство в размере сумма и суммы на оплату услуг Застройщика в размер сумма Окончательная цена Договора определяется после составления технического паспорта жилого помещения (квартиры) исходя из стоимости сумма за 1 кв.м. адрес строительства согласно техническому паспорту

Согласно п. 5.1 Договора, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику установлено после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты Участником Цены Договора, но не позднее дата

Обязательства по оплате цены договора исполнены истцом, что подтверждается материалами дела, и не оспаривалось ответчиком.

Свои обязательства по заключенному с истцом договору ответчик не исполнил, квартира истцу в установленный срок не передана.

дата истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием выплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства и компенсацию морального вреда, однако данные требование оставлено ответчиком без внимания.

Из преамбулы Закона РФ от дата N 2300-1 "О защите прав потребителей" следует, что настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от дата N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых

и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от дата N 2300-1 "О защите прав потребителей", другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, правоотношения сторон возникли из договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, квартира в котором приобреталась истцом для личных нужд.

Таким образом, на спорные правоотношения сторон распространяется действие Закона РФ "О защите прав потребителей".

Разрешая спор в части требований о взыскании неустойки, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности и взаимосвязи в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о законности и обоснованности исковых требований о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, поскольку в установленный договором срок объект долевого строительства в виде отдельной квартиры истцу не передан, доказательств обратного стороной ответчика не представлено.

Направление истцу уведомления о переносе сроков передачи объекта, на что ссылается представитель ответчика, не освобождает застройщика от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, поскольку по смыслу пункта 3 статьи 6 Федерального закона от дата N 214-ФЗ согласие на изменение договора в части переноса срока передачи объекта для участника долевого строительства является правом, а не обязанностью, при том, что каких-либо дополнительных соглашений об изменении срока передачи объекта истцу между сторонами в установленном порядке не заключалось.

При этом суд полагает необходимым отметить, что согласно видам деятельности, ответчик является профессиональным участником рынка строительной деятельности. Соответственно, общество при заключении договоров с потребителями, должно оценивать реальность их исполнения в части соблюдения сроков передачи имущества. В приведенной связи, задержка и несоблюдение сроков возведения жилых домов, равно как и иных зданий и сооружений, являются профессиональными рисками последнего и не могут быть возложены на потребителей.

Согласно представленного истцом уточненного расчета, размер неустойки за нарушение срока передачи квартиры за период с дата по дата составляет сумма

Вместе с тем, истцом не верно произведен расчет неустойки. За указанный период подлежит взысканию неустойка в размере сумма (3 977 566 x 439 x 2 x 1/300 x 7,25%)

Принимая во внимание, что в судебном заседании установлен факт нарушения прав истца как потребителя, руководствуясь ст. 151 ГК РФ, ст. ст. 13, 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда, исходя из степени вины причинителя вреда, характера причиненных нравственных страданий, принципов разумности и справедливости, в размере сумма

В силу ст. 13 Закона "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Ответчик просит снизить размер неустойки и штрафа.

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии соответствующего заявления должника о таком уменьшении.

Применяя положения ст. 333 ГК РФ, суд исходит из компенсационного характера неустойки и штрафа, являющихся способами обеспечения исполнения обязательства, обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, на что указывает правовая позиция Конституционного Суда России, выраженная в Определении от дата N 263-О, а также учитывает конкретные обстоятельства дела, свидетельствующие о намерениях ответчика передать квартиру в установленные сроки, принимает во внимание условия заключенного между сторонами договора, период просрочки передачи объекта недвижимого имущества, отсутствие доказательств, подтверждающих возникновение у истца неблагоприятных последствий, наступивших в связи с нарушением ответчиком обязательств, требования разумности, справедливости и соразмерности. Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела. В части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 Постановления Пленума от дата 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.

Как указано в п. 42 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6, Пленума ВАС Российской Федерации N 8 от дата "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств. Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

адресст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки.

Исходя из изложенного, применение ст. 333 ГК Российской Федерации возможно при определении размера как неустойки, так и штрафа, предусмотренного Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Как следует из материалов дела, ответчик просит о применении указанной нормы права и снижении неустойки, указав о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, ссылаясь на то, что сроки передачи объекта были нарушены по обстоятельствам, не зависящим от воли ответчика.

Суд признает, что размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, с учетом заявленного представителем ответчика ходатайства, считает возможным применить к данным требованиям положения ст. 333 ГК РФ, и уменьшить размер неустойки до сумма, а сумму штрафа – до сумма, поскольку данный размер неустойки соответствует требованиям разумности и справедливости, не влечет за собой невозможных потерь для ответчика, соответствует принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами, не нарушает прав других покупателей домовладений.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в т.ч. относятся расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимые расходы.

В силу 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.

При подаче искового заявления истцом заявлено требование о возмещении расходов на юридические услуги в размере сумма, что подтверждается копией договора об оказании юридических услуг. При этом суд, с учетом разумности, справедливости, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы на юридические услуги в размере сумма

Согласно 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.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета адрес подлежит взысканию государственная пошлина в размере сумма

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

РЕШИЛ:

Исковые требования фио – удовлетворить частично.

Взыскать с наименование организации в пользу фио неустойку за период с дата по дата в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф в размере сумма, расходы на услуги представителя в размере сумма

В остальной части иска отказать.

Взыскать с наименование организации госпошлину в размере сумма в бюджет адрес.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд путем подачи апелляционной жалобы в Нагатинский районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Федеральный судья

фио