

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

ноября 2016 года

г. Москва

Лефортовский районный суд г. Москвы
в составе председательствующего судьи Альцева Н.В.
при секретаре судебного заседания Керефовой Л.Х.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № _____ по
иску _____ к ОАО «Пересвет-Инвест» о взыскании
неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации
морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

истец _____ обратилась в суд с иском к ответчику ОАО «Пересвет-Инвест» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, ссылаясь на то, что 25 мая 2009 года между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве офисно-жилого комплекса с детской группой и подземной автостоянкой, по которому застройщик обязался передать объект долевого строительства участникам долевого строительства не позднее 31.08.2013 года, однако до настоящего времени объект долевого строительства истцу не передан. На основании изложенного, истец просит суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.09.2013 года по 01.08.2016 года в размере 7 458 849 руб. 28 коп., денежную компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб. 00 коп., расходы по оплате услуг представителя в размере _____ руб. 00 коп., расходы на оформление доверенности в размере 1 800 руб. 00 коп., штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке.

Истец _____ судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, причин неявки суду не сообщила и не просила об отложении дела слушанием, уполномочила представлять свои интересы в суде представителя – по доверенности Назаренко М.А., которая в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала в полном объеме.

Представитель ответчика ОАО «Пересвет-Инвест» по доверенности _____ в судебное заседание явилась, возражала против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях на исковые требования, считает исковые требования завышенными, просила применить к размеру штрафных санкций положения ст. 333 ГК РФ.

Выслушав явившихся в судебное заседание лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с п. 1 ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

На основании п.п. 1, 2 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Суд города Москвы
Всего пронумеровано,
пронумеровано и
скреплено печатью

В силу 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 обычно предъявляемыми требованиями.

Пунктом 1 ст. 310 ГК РФ установлено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

На основании ч.ч. 1, 2 ст. 5 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» в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В ходе судебного разбирательства установлено и следует из материалов дела, что 25.05.2009 года между ЗАО «Пересвет-Инвест» (далее – застройщик) и ООО «Пересвет-Реал Эстейт» (далее – участник долевого строительства) заключен договор № _____ участия в долевом строительстве офисно-жилого комплекса с детской группой и подземной автостоянкой, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить офисно-жилой комплекс с детской группой и подземной автостоянкой, расположенной по строительному адресу: г. Москва, Нахимовский проспект (угол ул. Вавилова), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объекты долевого строительства - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (л.д. 9-48).

Объектом долевого строительства являются входящие в состав офисно-жилого комплекса квартиры общей площадью 3 903 кв.м, характеристики которых в соответствии с проектной документацией и их стоимость указаны в приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью договора, а также общее имущество в офисно-жилом комплексе.

В соответствии с п. 1.3 договора участия в долевом строительстве, срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию офисно-жилого комплекса – 2 квартал 2013 года.

Согласно п. 1.4 договора участия в долевом строительстве, после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию офисно-жилого

комплекса, застройщик передает участнику долевого строительства объекты долевого строительства по акту приема-передачи не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию офисно-жилого комплекса.

Согласно п. 3.1 стоимость каждого объекта долевого строительства, подлежащего передаче участнику долевого строительства, указана в приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью. Общая стоимость объектов долевого строительства составляет 499 584 000 руб. 00 коп., в том числе стоимость 1 кв.м составляет 128 000 руб. 00 коп.

20.10.2011 года между ООО «Пересвет-Реал Эстейт» (далее – участник долевого строительства) и истцом (далее – приобретатель прав) заключен договор уступки права требования (цессии) № согласно которому участник долевого строительства уступает приобретателю прав на возмездной основе права требования от застройщика по окончании строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию офисно-жилого комплекса передачи в собственность объекта долевого строительства, а также уплаты неустойки за просрочку его передачи, право требовать возврата полученного застройщиком от участника долевого строительства в случае прекращения договора участия в долевом строительстве, а также иные права требования, принадлежащие участнику долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве.

По договору уступки права требования к истцу перешло право передачи в собственность двухкомнатной квартиры строительный номер блок-секции № , этаж , общей площадью 93,4, строительный номер квартиры .

Согласно п. 2.3 договора уступки права требования, права требования переходят к приобретателю прав с момента государственной регистрации уступки и при условии полной оплаты прав требования в порядке, указанном в разделе 3 договора.

В соответствии с п. 3.4 договора уступки права требования, в качестве оплаты по настоящему договору приобретатель прав уплачивает участнику долевого строительства одновременно денежную сумму в размере 17 279 000 руб. 00 коп. – цену договора уступки.

Финансовые обязательства по договору истцом исполнены в полном объеме.

В установленный договором срок (не позднее 31.08.2013 года) ответчик объект долевого строительства по акту приема-передачи истцу не передал.

Претензия истца от 02.08.2016 года с требованием передать объект долевого строительства и выплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства оставлена ответчиком без удовлетворения (л.д. 57-64).

До настоящего времени ответчик обязательства по передаче объекта долевого строительства истцу не исполнил.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что обязательства ответчиком надлежащим образом исполнены не были, в связи с чем на ответчика (застройщика) возлагается ответственность за нарушение предусмотренного договором срока передачи гражданину – участнику долевого строительства – объекта долевого строительства в виде уплаты неустойки (пени) в размере, определенном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Истцы представили расчет неустойки, согласно которому просят взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.09.2013 года по 01.08.2016 года в размере 7 458 849 руб. 28 коп. (л.д. 6-7).

Суд соглашается с представленным истцами расчетом неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, поскольку он математически верный и составлен в соответствии с положениями закона и условиями договора.

При рассмотрении вопроса о размере подлежащей взысканию неустойки суд исходит из того, что на основании ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. В письменном отзыве на иск представителем ответчика заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от 21.12.2000г. № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, – на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Учитывая конкретные обстоятельства настоящего дела, цену объекта долевого участия, указанную в договоре участия в долевом строительстве, длительность периода нарушения и причины нарушения обязательств застройщиком, указанные в представленных суду документах, принятие застройщиком мер к завершению строительства, степень выполнения застройщиком своих обязательств, последствия для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства, суд полагает, что соразмерным, справедливым и разумным размером неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, будет являться денежная сумма в размере 2 000 000 руб. 00 коп..

При разрешении требований истцов о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда суд исходит из того, что достаточным условием для удовлетворения иска гражданина – участника долевого строительства – о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

Учитывая, что в судебном заседании нашел подтверждение факт ненадлежащего исполнения обязательств ответчика по договору участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу о том, что требования истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда подлежат удовлетворению. При этом с учетом требований разумности, соразмерности и справедливости суд определяет размер данной компенсации, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, – 100 000 руб. 00 коп..

В соответствии с положениями п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50 % от денежной суммы, присужденной судом, что составляет 1 050 000 руб. 00 коп. ((2 000 000 руб. 00 коп. + 100 000 руб. 00 коп.) / 2).

На основании ч. 1 ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию документально подтвержденные расходы на оплату услуг представителя, понесенные истцом при рассмотрении дела, в разумном размере. Исходя из категорий

и сложности дела, объема и размера заявленных требований, объема оказанных представителем услуг, а также продолжительности рассмотрения дела, суд считает, что разумными расходами на оплату услуг представителя будет являться сумма в размере 20 000 руб. 00 коп.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ суд полагает возможность взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг нотариуса в размере 1 800 руб. 00 коп.

Так как при подаче иска истец была освобождена от уплаты государственной пошлины, в соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета города Москвы подлежит взысканию государственная пошлина соразмерно удовлетворенным требованиям истцов, а именно – 23 950 руб. 00 коп. (23 650 руб. 00 коп. + 300 руб. 00 коп.).

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

РЕШИЛ:

исковые требования к ОАО «Пересвет-Инвест» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ОАО «Пересвет-Инвест» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 2 000 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб. 00 коп., штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 1 050 000 руб. 00 коп., расходы по оплате юридических услуг в размере 20 000 руб., расходы на нотариальные услуги в размере 1 800 руб.

В удовлетворении остальной части требований – отказать.

Взыскать с ОАО «Пересвет-Инвест» государственную пошлину в доход бюджета субъекта РФ – города федерального значения Москва в размере 23 950 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

Н.В. Альцев



27.12.2016