

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-3039/19

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 ноября 2019 года г. Балашиха

Железнодорожный городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Двуреченских С.Д., при секретаре Крупко М.В., с участием представителя истца Шорудило Е.С., представителя ответчика Макарова О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску Хачко Анны Владимировны к ООО «Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оплате услуг представителя, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ

Хачко А.В. обратилась в суд с названным иском указав, что 30 августа 2017 года между ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» и ней заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого она приобрела квартиру вблизи д. Павлино. Она оплатила долевой взнос в размере 4 312 806,6 рублей в полном объеме. Однако ответчик в установленный договором срок квартиру по акту не передал.

Просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за период с 01 января 2019 года по 30 июля 2019 года в размере 428 189,82 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 191 860,82 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 рублей.

Истец в судебное заседание не явилась, ее представитель в судебном заседании на удовлетворении требований настаивала.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражал, поскольку в ходе строительства жилых домов возникла необходимость выполнить комплекс работ по строительству головных инженерных сооружений и магистральных наружных инженерных сетей. Перечисленные объекты по состоянию на текущую дату построены. В полном объеме выполнены Технические условия и Договор технологического присоединения АО «Мосводоканал» по подключению всего микрорайона к системе водоснабжения. В связи с необходимостью строительства объектов инженерной инфраструктуры Застройщиком были перераспределены приоритеты очередности строительства объектов в пользу головных инженерных сетей и сооружений. Указанные обстоятельства свидетельствуют о добросовестности застройщика и являются основанием для снижения неустойки. На основании ст. 333 ГК РФ, просит снизить размер заявленных требований о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда. Кроме того, считал днем просрочки передачи объекта 01 февраля 2019 г. Требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст.395 ГК РФ считал несоответствующими действующему законодательству, поскольку истец заявила требование о взыскании неустойки.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором о выполнении работ. Срок выполнения работы может определяться датой, к которой должно быть закончено выполнение работы.

В соответствии со ст. ст. 4, 6 Федерального закона от 30.12.2004 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.

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.

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.

Судом установлено, что 30 августа 2017 года между Хачко А.В. (ранее Ивановой) и ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» заключен договор № участия в долевом строительстве с выполнением отделочных работ (л.д.17-29), по условиям которого, ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» обязалось в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и передать Хачко А.В. квартиру №, общей площадью 64,3 кв.м., на 11 этаже, в секции №, а последняя обязалась уплатить обусловленную настоящим договором цену в размере 4 312 806,6 рублей и принять квартиру от застройщика по акту приема-передачи.

Согласно п.6.1 договора, срок передачи застройщиком и принятия участником объекта долевого строительства по настоящему договору в течение 4 календарных месяцев, исчисляемых с 01 октября 2018 года, то есть не позднее 01 февраля 2019 года.

Хачко А.В. свои обязательства по оплате цены договора исполнила в полном объеме (л.д.10).

12 июля 2019 года Хачко А.В. передана квартира по акту (л.д.16).

Поскольку ответчик до настоящего времени не передал истцу квартиру, подлежит взысканию неустойка за период с 02 февраля 2019 года по 12 июля 2019 года.

Расчет неустойки выглядит следующим образом:

Цена договора	Период просрочки	Ставка	Формула	Неустойка
	с	по	дней	
4 312 806,6	02.02.2019	12.07.2019	161	7,5 * 4 312 806,6 * 161 = 507 111 111,1

* 1/300 * 7,5%

347

180,93

Итого:

347

180,93руб.

На основании положений ст. 333 ГК РФ, с учетом заявления ответчика, суд считает возможным снизить размер взыскиваемой с ответчика неустойки до 100 000 рублей, полагая, что указанная неустойка может быть признана достаточной и соразмерной последствиям нарушенного ответчиком обязательства, поскольку доказательств существенности наступивших последствий вследствие ненадлежащего исполнения ответчиком его обязательств материалы дела не содержат. При этом суд принимает во внимание период просрочки, отсутствие негативных последствий для истца, а также учитывает, что строительство многоэтажного дома связано с взаимодействием различных организаций, привлеченных не только для финансирования строительства, но и для непосредственного выполнения необходимых строительных работ. Одновременно, суд исходит из того, что снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению ответчика от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Также судом учитывается, что неустойка как мера гражданско-правовой ответственности не является способом обогащения, а является мерой, направленной на стимулирование исполнения обязательства. Следовательно, при определении ее размера, суд учитывает баланс законных интересов обеих сторон по делу и позицию ст. 333 ГК РФ.

Согласно ч.1 ст.395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Хачко А.В. заявлены требования о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 01 января 2019 года по 30 июля 2019 года в сумме 191 860,82 рублей.

По мнению суда, одновременное взыскание неустойки и процентов расценивается как возложение на лицо двойной ответственности за одно и то же правонарушение – нарушение сроков передачи объекта недвижимости.

Поскольку действующим законодательством не предусмотрено возложение двойной ответственности за одно нарушение, законные основания для удовлетворения требований о взыскании с ООО «Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» процентов за пользование чужими денежными средствами не имеется.

В соответствии со ст. ст. 15, 13 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.

Так как установлено, что со стороны ответчика имело место ненадлежащее исполнение договорных обязательств, в соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», с учетом степени вины нарушителя и иных установленных по делу обстоятельств, степени нравственных страданий, размер компенсации морального вреда суд определяет в пользу истца сумму в размере 10 000 рублей.

В соответствии со ст. 13 п. 6 Закона РФ «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 г., с учетом п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 17 от 28.06.2012 г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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.

30 июля 2019 года истцом в адрес ответчика была направлена претензия о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры (л.д.11-15), которая была оставлена ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» без ответа.

Учитывая, что ответчиком в добровольном порядке не были удовлетворены требования потребителя о выплате неустойки, следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф.

Поскольку ответчиком было заявлено ходатайство о применении статьи 333 ГК РФ суд, объективно и всесторонне оценив обстоятельства дела, приходит к выводу о том, что размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, в связи с этим считает необходимым уменьшить его размер до 15 000 рублей и взыскать с ответчика в пользу истца.

Статья 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела относит, в том числе, суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, расходы на оплату услуг представителей.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Частью 1 статьи 100 ГПК РФ предусмотрено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В соответствии с п. 12, 13 указанного Постановления Пленума - Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Хачко А.В. заявлены требования о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 50 000 рублей, однако в нарушение ст.56 ГПК РФ ей не предоставлены доказательства понесенных расходов, в связи с чем суд не находит оснований для удовлетворения ее требований в заявленной части.

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

РЕШИЛ:

Иск Хачко Анны Владимировны к ООО «Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оплате услуг представителя, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Хачко Анны Владимировны неустойку за просрочку передачи квартиры за период со 02 февраля 2019 года

по 12 июля 2019 года в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 15 000 рублей.

Иск Хачко Анны Владимировны к ООО «Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда в большем размере, о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, расходов по оплате услуг представителя – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия судьей решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

Судья С.Д. Двуреченских

Мотивированный текст решения

изготовлен 19 ноября 2019 года