

КОПИЯ

Дело № 2-11 /18

102

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Истра

25 мая 2018 года

Истринский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Жуковой О.В.,

при секретаре Карцевой О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «Жилой квартал» о взыскании
неустойки, штрафа, возмещении нотариальных расходов,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к ООО «Жилой квартал» о взыскании неустойки, штрафа, возмещении нотариальных расходов.

В обоснование требований указал, что 29.07.20 между ним и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № , объектом которого является двухкомнатная квартира № , номер на площадке , площадью 64,60 кв.м., на 9 этаже, расположенная по адресу: Московская область,

Согласно договору долевого участия стоимость квартиры составила руб., срок передачи объекта установлен не позднее 4 квартала 2015г.

Истец исполнил свои обязательства по оплате цены договора.

Фактически квартира по акту приема-передачи передана истцу 04.07.20 , допущена просрочка с 01.01.2016 г. в количестве 185 дней, размер неустойки составил – 476 844,36 руб.

15.01.2018 г. истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием уплатить неустойку по факту нарушения срока передачи объекта, однако претензия осталась без ответа.

Просит взыскать с ответчика неустойку в размере 476 844,36 руб., штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50 % от присужденной судом суммы в пользу потребителя, судебные расходы по оплате стоимости нотариальных услуг за оформление доверенности в размере 1400 руб.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, дал пояснения, изложенные в исковом заявлении.

Представитель истца, действовавший на основании нотариально удостоверенной доверенности от 11.01.2018г., в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, дал пояснения, изложенные в исковом заявлении.

Представитель ответчика ООО «Жилой квартал» в судебном заседании исковые требования признал частично. Представил отзыв, в котором неустойку считает завышенной, просил применить положение ст. 333 ГК РФ к неустойке и штрафу.

Суд, заслушав пояснения истца, представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела и дав им юридическую оценку, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Согласно положениям статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора, требований закона и иных правовых актов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 410 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащее исполнение обязательства при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

К спорным правоотношениям, возникшим из договора участия в долевом строительстве, подлежит применению Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ 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.

В силу ч. 1 ст. 7 названного Федерального закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1).

Согласно п. 6 ст. 8 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", если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В соответствии с ч. 5 ст. 8 вышеуказанного Закона участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона.

В соответствии со ст. 6 Закона «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.

Таким образом, законодатель установил повышенную ответственность застройщика, поскольку участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика по своему выбору устранения недостатков, а также в случае, если объект передан по акту приема-передачи с нарушением срока, указанного в договоре, требовать уплаты неустойки.

Судом установлено, что [] июля 20 [] года между ООО «Жилой квартал» и [] был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, []

Объектом долевого строительства является [] квартира № [], номер на площадке [], площадью 64,60 кв.м, на [] этаже, расположенная по адресу: Московская область, []

Согласно п. 2.1 договора, цена договора составляет [] руб.

В соответствии с п. 1.7 договора передача застройщиком объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства не позднее 4 квартала 2015 г.

Застройщик обязуется завершить строительство и получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать объект долевого строительства участнику долевого строительства по передаточному акту при условии выполнения в полном объеме участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору (п. 3.1.3 договора).

Истцом полностью выполнены обязательства перед застройщиком по оплате стоимости объекта долевого строительства.

05 мая 2016 г. Министерством строительного комплекса Московской области утверждено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома по адресу: Московская область, []

(л.д.75-77). Уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче направлено 14.03.20 [] г. (л.д.52,53). Согласно передаточному акту о передаче объекта долевого строительства № 104-1-75, квартира передана истцу 04 июля 20 [] г. (л.д. 55).

15.01.2018 г. [] в адрес ответчика направил претензию о нарушении застройщиком условий договора участия в долевом

строительстве многоквартирного дома, с предложением в досудебном порядке выплатить неустойку по договору за период с 01.01.2016 г. по 04.07.2016 г. в размере 476 844,36 руб. Однако, во внесудебном порядке ответчик претензию истца не исполнил, предложив в качестве компромиссного решения выдачу сертификата на 130000 рублей, либо перечисление 130000 рублей при заключении соглашения об отступном. 10x

В совокупности исследованных в судебном заседании обстоятельств, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению, поскольку ответчиком нарушены сроки передачи объекта долевого строительства, дополнительного соглашения о переносе сроков сторонами не заключено, в связи с чем в пользу истца подлежит взысканию неустойка за просрочку исполнения обязательств застройщиком, период просрочки составляет с 01.01.20 г. по 04.07.20 г. - 185 дней.

Согласно представленному истцом расчету за просрочку исполнения условий договора неустойка составляет 476 844,36 руб.

Расчет стороной ответчика не оспаривался.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении положений ст. 333 ГК РФ ввиду того, что просрочка является незначительной, заключение о соответствии построенного корпуса 1 требованиям технических регламентов и проектной документации утверждено 18.04.2016г., и в дальнейшем произведена задержка в получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию до 05.05.2016г.

Из содержания представленных документов усматривается, что в связи с изменением требований, ответчику к ранее оформленным в 2014 году документов, потребовалось получать документы по новым правилам, следовательно, задержка связана не с нарушением самого срока возведения дома, а с необходимостью оформления дополнительных документов.

В силу положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 заявления должника о таком уменьшении.

Согласно абз. 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 17 от 28 июня 2012 г., применение статьи 333 ГК РФ 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.

Суд считает сумму неустойки завышенной и несоразмерной последствиям нарушения прав истца, до сведения истца доведена причина увеличения срока строительства, увеличение срок строительства связано с объективными причинами и не зависит от воли ответчика. В связи, с чем суд считает возможным, с учетом имеющихся в деле доказательств, обстоятельств дела, а также степени вины ответчика в допущенной

просрочке, применить положения ст. 333 ГК РФ и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 200 000 рублей.

В соответствии со 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 17 от 28.06.2012г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

В соответствии с разъяснениями, изложенными в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств"

80. Если заявлены требования о взыскании неустойки, установленной договором в виде сочетания штрафа и пени за одно нарушение, а должник просит снизить ее размер на основании статьи 333 ГК РФ, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств исходя из общей суммы штрафа и пени.

Учитывая, что ООО «Жилой квартал» в добровольном порядке не удовлетворил требований потребителя, однако, нарушение вызвано объективными причинами, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере по 50 000 рублей с применением к нему положений ст.333 ГК РФ.

заявлено требование о взыскании с ООО «Жилой квартал» расходов за нотариальные действия (оформление доверенности) в размере 1400,00 руб.

В материалах дела имеется копия нотариально удостоверенной доверенности № 77/408-н/77-2018-2-8 от 11.01.2018г., выданная АИО. на представление его законных прав и интересов Первухиным Н.О., из которой следует, что нотариусом Новиковым В.В. в нотариальной конторе г.Зеленоград уплачено по тарифам 200,00 руб. и 1200,00 руб. за удостоверение доверенности и оказание услуг правового и технического характера, а всего 1400,00 руб.

Доверенность выдана для представления интересов истца в судах и государственных органах, на ведение дел со всеми возможными правами, но без указания в доверенности на полномочия по участию в конкретном деле.

В силу ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной

пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 48 ГПК РФ граждане вправе вести свои дела в суде лично или через представителей. Личное участие в деле гражданина не лишает его права иметь по этому делу представителя.

Статья 53 ГПК РФ предусматривает, что полномочия представителя должны быть выражены в доверенности, выданной и оформленной в соответствии с законом.

Согласно Пленуму Верховного суда РФ № 1 от 21.01.2016 г. «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Поскольку выданная доверенность не содержит ссылку на представление интересов истца по конкретному делу, то оснований для удовлетворения требований по расходам за нотариальные действия не имеется.

Согласно ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет Российской Федерации пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

С ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 5200 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Жилой квартал» в пользу истца неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 01.01.2016г. по 04.07.2016г. - 200000 рублей, штраф- 50000 рублей, и всего 250000 (двести пятьдесят тысяч) рублей.

В удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки, штраф в большем размере, а также в части возмещения расходов на совершение нотариальных действий, - отказать.

Взыскать с ООО «Жилой квартал» в доход бюджета Российской Федерации государственную пошлину 5200 (пять тысяч двести) рублей.

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

Судья Истринского
городского суда
Московской области

Мотивированное решение изготовлено 21.06.20 г.

О.В. Жукова

