

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«6» марта 2020 года г. Одинцово
Одинцовский городской суд Московской области в составе
председательствующего судьи Захаровой Л.Н.
при секретаре Деменко А.М.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хуган Веры Евгеньевны к АО "ПИК-Регион" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,
УСТАНОВИЛ:

Истец, уточняя иски требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, обратилась в суд с иском к ответчику о взыскании с АО «Первая Ипотечная Компания - Регион» неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.07.2019 по 25.12.2019 года в размере 545 982,70 руб., в счет компенсации морального вреда 30 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца, в счет возмещения расходов на оплату юридических услуг 25 000 руб., в счет компенсации понесенных убытков в размере 200 000 руб.

В обоснование заявленных требований указала, что 03.07.2018 года между АО «ПИК-Регион» и Хуган В.Е. заключен договор участия в долевом строительстве № № В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, Застройщик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства входящие в состав жилого дома, в том числе жилое помещение условный номер: 401, назначение: квартира, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 4, проектная общая площадь: 86,00 кв.м., количество комнат: 3, по строительному адресу: АДРЕС В соответствии с п. 5.1. договора срок передачи квартиры установлен не позднее 30.06.2019 г. Истец свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве № № в сумме 6 169 296,00 рублей. В нарушение условий Договора, Объект долевого строительства в установленный договором срок участникам долевого строительства передан не был. Квартира по Акту Приема-Передачи была передана 26.12.2019г. Истец обращалась к ответчику с претензией о ненадлежащем исполнении обязательств по Договору, Застройщику было предложено добровольно выплатить неустойку за нарушение предусмотренного указанным договором срока передачи Объекта долевого строительства. Ответчик отказался от выплаты неустойки в досудебном порядке, в связи с чем, вынуждена обратиться в суд.

Истец и представитель истца в судебное заседание явились, уточненные иски требования поддержали в полном объеме.

Представитель ответчика АО "Первая Ипотечная Компания-Регион" в судебное заседание не явился, в адрес суда направил возражения на иск, просил в удовлетворении иски требования отказать в полном объеме, в случае удовлетворения иски требований, удовлетворить частично: к неустойке, на основании 214-ФЗ применить ст. 333 ГК РФ и снизить ее размер, к штрафу применить ст. 333 ГК РФ снизить его размер; в остальной части отказать.

В порядке статьи 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле и извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Выслушав истца и представителя истца, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ определено, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В судебном заседании установлено и подтверждается материалами дела, что 03.07.2018 года между АО «ПИК-Регион» и Хуган В.Е. заключен договор участия в долевом строительстве № В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, Застройщик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства входящие в состав жилого дома, в том числе жилое помещение условный номер: №, назначение: квартира, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 4, проектная общая площадь: 86,00 кв.м., количество комнат: 3, по строительному адресу: АДРЕС В соответствии с п. 5.1. договора срок передачи квартиры установлен не позднее 30.06.2019 г. Истец свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве № № в сумме 6 169 296,00 рублей. В нарушение условий Договора, Объект долевого строительства в установленный договором срок участникам долевого строительства передан не был. Квартира по Акту Приема-Передачи была передана 26.12.2019г.

28.11.2019 г. истец обращалась к ответчику с претензией о ненадлежащем исполнении обязательств по Договору, Застройщику было предложено добровольно выплатить неустойку за нарушение предусмотренного указанным договором срока передачи Объекта долевого строительства.

Ответчик отказался от выплаты неустойки в досудебном порядке.

Одним из способов обеспечения исполнения обязательств согласно п. 1 ст. 329 ГК РФ является неустойка. В соответствии со ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойку (штрафы, пени) (ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени).

Поскольку предусмотренных Законом оснований для освобождения Ответчика от ответственности за ненадлежащее исполнение им обязательства по Договору не имеется, с Ответчика в пользу Истца подлежит взысканию неустойка в размере 545 982,70 руб. за нарушение срока передачи Квартиры, которая рассчитывается следующим образом и исходя из следующих данных: стоимость Квартиры в соответствии с условиями Договора: 6 169 296,00 руб.; количество дней просрочки: 177 календарных дней (с 01.07.2019 г. по 25.12.2019 г.); ставка рефинансирования: 7,5% в год.

Суд соглашается с представленным расчетом, считает его математически верным.

В силу п. 9 ч. 4 № 214-ФЗ 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 с положениями п. 5 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке.

Ответчик отказался удовлетворить в добровольном порядке требования Участника долевого строительства о выплате неустойки, обязанность по выплате, которой, предусмотрена п. 1, п. 3 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве, оставив претензию без удовлетворения. Оценив исследованные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства нарушены. Срок передачи объекта сторонами согласован. Невозможность окончания строительства жилого дома, сдачи объекта в эксплуатацию и передачи квартиры истцу в установленные законом сроки, не может повлечь освобождение ответчика от ответственности за нарушение обязательства, в силу ст. 401 ГК РФ.

Определяя размер неустойки, суд находит возможным применить положение ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки за нарушение срока передачи Объекта за период с 01.07.2019 г. по 25.12.2019 года до 300 000 руб. При этом суд принимает во внимание баланс законных интересов обеих сторон по делу, последствия нарушения обязательств, срок неисполнения ответчиком принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства, значимость предмета договора для истца, характер последствий неисполнения обязательства, принимая во внимание, что работы по строительству жилого дома являются трудоемкими, многозатратными и сложными.

Кроме того, в соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (Закон РФ № 2300-1) 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. Отсюда следует, что с Застройщика в пользу Участника долевого строительства подлежит взысканию 50% штраф за отказ от удовлетворения требования потребителя в добровольном порядке, который суд полагает возможным снизить до 100 000 руб., согласно ст. 333 ГК РФ.

В силу ст. 1099 ГК РФ моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, учитывая п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцом нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, суд находит требования истцов о взыскании компенсации морального вреда обоснованными, с учетом степени вины ответчика, длительности просрочки, характера и степени причиненных истцам нравственных страданий, суд находит возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика убытков по найму помещения для проживания за период с 01.04.2019 по 30.11.2019 г. в размере 200 000 рублей, суд исходит из следующего.

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 ч. 2 ст. 15 Гражданского кодекса РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не было нарушено (упущенная выгода).

Стороной истца представлен договор найма жилого помещения, однако не представлено в обоснование требования о взыскании убытков, каких-либо доказательств, как необходимости (вынужденности) несения указанных расходов в связи с нарушением ответчиком срока предоставления квартиры, их размера, так и достоверности указанных расходов.

Суд учитывает, что не доказана причинно-следственная связь между необходимостью аренды жилого помещения и действиями ответчика.

Расходы по оплате аренды квартиры не являются убытками в соответствии со ст. 15 ГК РФ, поскольку не направлены на восстановление нарушенного права истца по несвоевременной передаче ответчиком конкретной квартиры.

При установленных обстоятельствах, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований истца в части взыскания убытков.

Истцом понесены расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 руб. Суд полагает возможным взыскать расходы на юридические услуги с ответчика в размере 20 000 руб., а также в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 7 500 руб.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования – удовлетворить частично.

Взыскать с АО «ПИК - Регион» в пользу Хуган Веры Евгеньевны неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.07.2019 по 25.12.2019 года в размере 300 000 руб., в счет компенсации морального вреда 10 000 руб., штраф в размере 100 000 руб., в счет возмещения расходов на оплату юридических услуг 20 000 руб.

Исковые требования о взыскании убытков в размере 200 000 руб., взыскании неустойки, компенсации морального вреда в большем размере – оставить без удовлетворения.

Взыскать с АО «ПИК -Регион» государственную пошлину в доход местного бюджета – 7 500 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Федеральный судья

Л.Н. Захарова

Мотивированное решение изготовлено 6 марта 2020 года