



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 октября 2017 г.

г. Жуковский

Жуковский городской суд Московской области РФ в составе:
председательствующего судьи Сорокодумовой Л.С.,
при секретаре Новак М.В.,
с участием представителя истца Мельникова И.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «...» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском, в котором просил суд взыскать с ООО «...» неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 30.09.2014 г. по 24.10.2016 г. в размере 2589611,00 руб. с учетом взаимозачета доплаты за увеличения площади объекта долевого участия в строительстве (л.д.2-8).

В обоснование заявленных требований истец указал, что 30.01.2012 г. между ООО «I...» и ООО «J...» был заключен договор №4/4-... участия в долевом строительстве жилого дома в составе многоквартирного жилого дома по адресу: г.Жуковский Московской области, ул. Анохина, д.5, по условиям которого по окончании строительства ООО «I...» должно было передать в собственность ООО «I...» в числе других квартир трехкомнатную квартиру условный №4... 31.01.2014 г. между ООО «I...» и ООО «J...» был заключен договор уступки права №26/... в отношении квартиры расположенной на 9-м этаже строящегося жилого дома. Свои обязательства по данному договору истец исполнил в полном объеме, уплатив стоимость квартиры в общем размере 7416475,00 руб., тогда как ответчик ООО «J...», обязанный по договору долевого строительства №4/4-... от 30.01.2012 г. ввести дом в эксплуатацию и передать истцу объект долевого строительства не позднее 30.09.2014 г., свои обязательства не исполнил. Фактически жилой дом принят в эксплуатацию лишь 24.10.2016 г., а квартира не передана истцу до настоящего времени, в связи с чем, по мнению представителя истца, ответчик обязан выплатить истцу неустойку в размере 3643961,00 руб. за период просрочки с 30.09.2014 г. по 24.10.2016 г. Согласно данным инвентаризации жилого дома, площадь квартиры истца увеличилась на 14,85 м² по сравнению с указанной в договоре уступки права и проектной документацией, и ответчик предложил истцу заплатить дополнительно за увеличение площади 1054350,00 руб. Во внесудебном порядке произвести взаимозачет требований по неустойке и дополнительной оплате за увеличение площади квартиры ответчик отказался, поэтому истец просит взыскать в ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу с условием зачета размера оплаты за увеличение площади квартиры из расчета: 3643961,00 – 1054350,00 = 2589611 руб.

В судебном заседании представитель истца Мельников И.С. уточнил заявленные требования, просил взыскать с ответчика неустойку в размере 1054350,00 руб., а также штраф в размере 50% от присужденной суммы.

Представитель ответчика ООО «I» в судебное заседание не явился; о времени и месте рассмотрения дела извещен (л.д.37); в письменном отзыве просил снизить сумму неустойки в порядке ст.333 ГК РФ до размера стоимости доплаты за увеличение площади квартиры истца, т.е. до 1054350,00 руб.; дело рассмотреть в их отсутствие (л.д.38).

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела и дав оценку всем представленным доказательствам, находит заявленные требования подлежащими частичному удовлетворению.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, 30.01.2012 г. между ООО «» и ООО «» был заключен договор №4/4, участия в долевом строительстве жилого дома по адресу: г.Жуковский Московской области, ул.Анохина, д.5, по условиям которого по окончании строительства ООО «» обязалось в собственность ООО «» в числе других квартир трехкомнатную квартиру условный №. 31.01.2014 г. между ООО «I» и истцом . был заключен договор уступки права №26/4, в отношении квартиры условный №, расположенной на 9-м этаже строящегося жилого дома по вышеуказанному адресу (л.д.14-21).

Свои обязательства по данному договору истец исполнил в полном объеме, уплатив стоимость квартиры в общем размере 7416475,00 руб. (л.д.22, 23).

В соответствии со ст.ст.309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не допускаются за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Такой акт сторонами не подписан, и доказательства передачи истцу квартиры суду не представлены.

В силу ст.10 Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «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 ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

На основании ст.6 п.2 Федерального закона РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Как следует из объяснений представителя истца, ООО «» своих обязательств по договору долевого участия в строительстве жилого комплекса от

30.01.2012 г. №4/4-... , согласно которому было обязано передать истцу объект долевого строительства не позднее 30.09.2014 г., не выполнило и до настоящего времени квартиру истцу не передало.

Принимая во внимание, что ... исполнил свои обязательства по оплате объекта договора участия в долевом строительстве, тогда как ответчик в установленный договором срок объект (квартиру) истцу не передал, суд приходит к выводу, что у истца возникло право на взыскание с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта.

Согласно расчету истца, размер неустойки за период с 30.09.2014 г. по 24.10.2016 г. составляет в общем размере 3643961,00 руб. (л.д.5).

Представитель ответчика ООО «...» в письменном отзыве (л.д.38) просит снизить размер неустойки в порядке ст.333 ГК РФ до размера дополнительной оплаты за увеличение площади квартиры истца, а именно: до 1054350,00 руб., полагая, что заявленная к взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства по договору участия в долевом строительстве жилого дома.

Как разъяснено в п.34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение ст.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.

Действующее гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения обязательства и меры имущественной ответственности за неисполнение обязательства, в связи с чем размер неустойки должен носить компенсационный характер и не должен нарушать прав других лиц, в частности, влечь обогащение истца за счет ответчика.

Поскольку истец в добровольном порядке снизил неустойку до указанного ответчиком размера, суд не находит оснований для дополнительного снижения неустойки.

Истец обращался к ответчику с заявлением-претензией о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта инвестирования в досудебном порядке, однако, как пояснил представитель истца, на указанную претензию истец ответа не получил (л.д.11, 12).

При таких обстоятельствах в соответствии со ст.13 п.6 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит также взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере: 1054350,00 руб. × 50% = 527175,00 руб.

На основании ст.103 ч.1 ГПК РФ, ст.333.19 НК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 13472,00 руб.

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

РЕШИЛ:

Иск ... к ООО «I...» о защите прав потребителя – удовлетворить.

Взыскать с ООО «I...» в пользу ... неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 30.09.2014 г. по 24.10.2016 г. включительно в размере 1054350 рублей 00 копеек, штраф в размере 527175 рублей 00 копеек, а всего взыскать 1581525 (Один миллион пятьсот восемьдесят одна тысяча пятьсот двадцать пять) рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО «I...» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 13472 (Тринадцать тысяч четыреста семьдесят два) рубля 00 копеек.

На решение в течение 1 месяца может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд через Жуковский городской суд.

Судья:/подпись/

Копия верна

Подлинник находится в деле № 2-1349/17 Жуковского городского суда МО
Решение вступило в законную силу 05.12.2017

Судья Сорокодумова Л.С.
Секретарь Ивлева Е.А.



Пронумеровано,
проиндексировано,
скреплено печатью
2 листов
Судья: [подпись]
Секретарь: [подпись]