

104

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

16 апреля 2014 года

г. Москва

Тимирязевским районным судом г. Москвы в составе председательствующего судьи Ю.А., при секретаре Л.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- /14 по иску Владимира Александровича, Кристины Александровны к ООО «Экотаун» о взыскании неустойки за просрочку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и понесенных убытков

**УСТАНОВИЛ:**

Истцы обратились в суд с иском к ответчику и просят взыскать с ответчика в пользу истцов неустойку в размере 600072,11 руб., взыскать с ответчика в пользу истца К.А. убытки в размере 355145 руб., взыскать с ответчика в пользу истца В.А. расходы по оплате государственной пошлины в размере 12752 руб.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что 31 декабря 2012 года, Владимир Александрович и Кристина Александровна заключили Договор участия в долевом строительстве № ДУ-04к2-090 К объекта, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, вблизи квартала Клязьма, с Обществом с ограниченной ответственностью «Экотаун», договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 13 ноября 2012 года за № 50-50-62/172/2012-158. Согласно п. 1.2. передаче подлежит жилое помещение (квартира), расположенное на 6 этаже многоквартирного жилого дома № 04 корпус 2, строительный номер квартиры № 04к2-090.

По условиям заключенного договора Ответчик обязался передать участнику долевого строительства квартиру в срок до 30 июня 2013 года (пункт 2.3. названного договора), при условии полного и надлежащего исполнения Участниками финансовых обязательств по Договору. Истец «15» ноября 2012 года полностью оплатил стоимость квартиры в размере 5 146 416,00 рублей, в том числе с использованием кредитных средств, полученных от Банка ЗАО «КБ «ДельтаКредит». На дату подачи иска Квартира в пользование Истцов не передана, право собственности Истцов на квартиру не зарегистрировано. 01 июля 2013 года Истцы направили в адрес Ответчика претензию с требованиями выплатить компенсацию за срыв сроков передачи объекта долевого строительства, на которую был получен ответ об отказе в ее удовлетворении. Срок передачи квартиры Участникам долевого строительства, предусмотренный договором (не позднее 30 июня 2013 года) нарушен. За период с 01 июля 2013 года по 28 января 2014 года Истцы также понесли расходы на аренду жилого помещения в размере 355 145,00 рублей.

В судебное заседание истцы К.А., В.А. не явились, представитель истцов в судебном заседании исковые требования поддержала, настаивала на их удовлетворении.

Представитель ответчика ООО «Экотаун» по доверенности в судебном заседании исковые требования не признала, по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований исходя из следующего.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и

одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Как указано в ч. 1 ст. 12 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В части первой статьи 6 того же Закона указано, что 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.

В соответствии со 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. 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 право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

В судебном заседании установлено, что 31 октября 2012 года между ООО «Экотаун» и В.А., К.А. заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать квартиру участникам, а участники обязуются оплатить обусловленную договором цену и принять квартиру от застройщика по акту приема-передачи квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию

109

многоквартирного дома. Квартира приобретается и подлежит оформлению в общую совместную собственность участников.

Цена договора составляет сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство квартиры в размере 4683216 руб. и денежных средств на оплату услуг застройщика в размере 463200 руб. Условиями договора предусмотрен срок передачи квартиры участникам – до 30 июня 2013 года при условии полного и надлежащего исполнения участниками обязательств по договору.

Истцы выполнили свои обязательства по договору, уплатив в полном объеме денежные средства (л.д.25,26).

В установленный в договоре срок и до настоящего времени ответчик своих обязательств по передаче истцам квартиры не выполнил.

01 июля 2013 г. истцы направили в адрес ответчика претензию с требованием выплатить неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения.

Ответчик письмом отказал истцам в удовлетворении претензии.

08 мая 2013 года между истцом К.А. и ОАО «Пансионат отдыха «Новогорск» заключен договор аренды жилого помещения, по условиям которого размер платы составляет 50735 руб. в месяц. За аренду жилого помещения истцом оплачено в общей сумме 355145 руб.

31 декабря 2013 года ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Право собственности на жилой дом по состоянию на 26 марта 2014 года не оформлено.

28 февраля 2014 года между сторонами подписан акт осмотра квартиры, по которому участник долевого строительства зафиксировал состояние квартиры, в том числе на потолке в прихожей и на кухне – мокрые пятна, не дожжен сантехкороб в с/у, нет фурнитуры на окнах, окалины на стеклопакете балкона, нет входной двери, отсутствуют приборы учета расхода воды, отсутствует электросчетчик.

21 марта 2014 года, подписан аналогичный акт, по которому окалины на стеклопакете балкона не устраниены, имеется необходимость просушить квартиру.

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что доводы истцов нашли свое подтверждение, в том числе подтверждаются объяснениями ответчика.

В установленный в договоре срок и до настоящего времени ответчик не выполнил своих обязательств по передаче истцам квартиры, в то время как истцы свои обязательства по договору участия в долевом строительстве, выполнили своевременно и в полном объеме. Ответчик так же не уведомил истца о нарушении срока передачи квартиры и не предложил в связи с этим изменить договор.

Доводы ответчика о том, что ответчиком в адрес истцов направлялись уведомления о готовности объекта к передаче, но истцы квартиру не приняли, ссылаясь на строительные недостатки, не являются основанием для освобождения ответчика от ответственности, поскольку ответчиком при рассмотрении дела не предоставлено доказательств, подтверждающих, что истцу направлялись уведомления о готовности объекта и необходимости подписания акта приема-передачи, изменении сроков передачи квартиры, представленные ответчиком почтовые квитанции свидетельствуют о направлении корреспонденции в адрес истцов, а какой именно, квитанции сведений не содержат. В то время, как из материалов дела следует, что акт приема-передачи квартиры истцами не подписывался, поскольку при осмотре истцами квартиры, были выявлены недостатки квартиры. До настоящего времени сведений об исправлении недостатков квартиры ответчиком не предоставлено.

Законом предусмотрена ответственность застройщика за нарушение 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.

Согласно расчета, предоставленного истцом, размер неустойки составляет 600072,11 руб. из расчета 212 дней просрочки за период с 01.07.2013 года по 28 января 2014 года, ставки рефинансирования 8,25% годовых.

Стороной ответчика при рассмотрении дела заявлено ходатайство о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ,

Суд полагает возможным применить положения ст. 333 ГК РФ, поскольку подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, суд находит возможным снизить размер неустойки до 300000 рублей, взыскав с ответчика в пользу истца 300000 рублей, принимая во внимание последствия нарушения обязательства.

Оснований для удовлетворения исковых требований в части взыскания с ответчика убытков в пользу истца К.А., суд не усматривает, поскольку доказательств, подтверждающих, что убытки понесены истцом именно в результате нарушения прав истца ответчиком вследствие нарушения сроков передачи объекта долевого строительства.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 этим Федеральным законом.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" и принятыми в соответствии с ним иными правовыми актами.

Законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы или оказывающими услуги потребителям по возмездному договору, - с другой.

При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной



MS

организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя (пункт 6 статьи 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей").

Поскольку суд удовлетворяет требования потребителя , с ответчика подлежит взысканию штраф в пользу истца в размере 150 000 руб. ((300000 руб.(неустойка):2) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, исчисленный в соответствие с п. 6 ст. 13 вышеуказанного Закона.

В соответствии со ст.ст. 94, 98 ГПК РФ, взысканию с ответчика в пользу истца Б.А. подлежит сумма расходов, связанных с оплатой государственной пошлины в размере 6200 руб., исчисленная в соответствии со ст. 333.19 НК РФ.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию госпошлина в доход государства в размере 4237,84 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Владимира Александровича ,  
Кристины Александровны к ООО «Экотаун» о взыскании неустойки за просрочку  
передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства и  
понесенных убытков - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Экотаун» в пользу Владимира Александровича,

Кристины Александровны неустойку в размере 300 000 рублей, штраф в размере 150000 рублей, а всего 450 000 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

Взыскать с ООО «Экотаун» в пользу Владимира Александровича расходы по оплате государственной пошлины в размере 6200 (шесть тысяч двести) рублей.

Решение может быть обжаловано в Мосгорсуд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы через Тимирязевский районный суд.

Судья:

