

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 января 2020 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Лосевой Н.В.

при секретаре Дубицкой А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1035\2020 по исковому заявлению Чубаря Андрея Михайловича к ООО «Бухта Лэнд» о взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ:

Истец Чубарь А.М. обратился в суд с иском, с учетом уточненных требований, к ООО «Бухта Лэнд» о взыскании неустойки, судебных расходов.

Свои требования мотивировал тем, что 14.06.2017 года между истцом и ООО «Бухта Лэнд» заключен Договор участия в долевом строительстве.

В соответствии с Договором участия в долевом строительстве Застройщик обязался после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Истцу, как участнику долевого строительства, объект долевого строительства: нежилое помещение (апартаменты) № , расположенное по адресу: АДРЕС

Истец исполнил свои обязательства по Договору участия в долевом строительстве в полном объеме, оплатив цену договора.

Согласно Договору участия в долевом строительстве, объект должен быть передан истцу не позднее 31.05.2019 года. Однако, объект передан ему 03.10.2019 года.

Также, 14.04.2018 года истец заключил с ООО «Бухта Лэнд» Договор участия в долевом строительстве, по условиям которого Застройщик обязался после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Истцу, как участнику долевого строительства, объект долевого строительства: нежилое помещение (машиноместо) №, расположенное по адресу: АДРЕС

Машиноместо передано истцу 27.11.2019 года.

В связи с чем, просит взыскать неустойку по договору долевого участия в строительстве от 14.06.2017 года за период с 03.06.2019 года по 03.10.2019 года в размере 199005,82 руб, неустойку по договору долевого участия в строительстве от 14.04.2018 года за период с 03.06.2019 года по 27.11.2019 года в размере 58776,05 руб.

Истец в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен, его представитель по доверенности Репников И.Я. явился, исковые требования поддержал.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, с иском не согласился, по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

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

Как следует из материалов дела, 14.06.2017 г. между Чубарь А.М. и ООО «Бухта Лэнд» заключен Договор участия в долевом строительстве №

В соответствии с Договором участия в долевом строительстве Застройщик обязался после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Чубарю А.М. в собственность, как участнику долевого строительства, объект долевого строительства: нежилое помещение (апартаменты) №, расположенное по адресу: АДРЕС

Согласно Договору участия в долевом строительстве, объект должен быть передан участникам долевого строительства не позднее – 31.05.2019 года. Стоимость апартаментов составляет 3467090,40 руб.

Апартаменты переданы истцу по акту приема –передачи 03.10.2019 года (л.д.26)

Также, 14.04.2018 года истец заключил с ООО «Бухта Лэнд» Договор участия в долевом строительстве, по условиям которого Застройщик обязался после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Истцу, как участнику долевого строительства, объект долевого строительства: нежилое помещение (машиноместо) №, расположенное по адресу: АДРЕС

Согласно Договору участия в долевом строительстве, объект должен быть передан участникам долевого строительства не позднее – 31.05.2019 года. Стоимость машиноместо составляет 762250 руб.

Машиноместо передано истцу 27.11.2019 года.

Согласно пункту 2 статьи 6 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" (далее - Закон N 214-ФЗ) 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 нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 названного выше закона 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.

Поскольку апартаменты и машиноместо переданы истцу с нарушением срока, истец вправе просить взыскание неустойки за период с 01.06.2019 года по 03.10.2019 года по договору от 14.06.2017 года и за период с 03.06.219 года по 27.11.2019 года по договору от 14.04.2018 года.

Расчет неустойки по договору от 14.06.2017 года за нарушение сроков передачи апартаментов: $3\,467\,000,00 \cdot 123 \cdot 2 \cdot 1/300 \cdot 7\% = 199\,005,80$ р.

Расчет неустойки по договору от 14.04.2018 года за нарушение сроков передачи машиноместа : $762005,82 \cdot 178 \cdot 2 \cdot 1/300 \cdot 6,5\% = 58776,05$ р.

В данном случае ответчик заявил о применении ст. 333 ГК РФ, указав, что размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения выполнений обязательств, просил суд установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного ущерба.

В соответствии с пунктом 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" в случае, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ). При взыскании неустойки с иных лиц правила статьи 333 ГК РФ могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности (статья 56 ГПК РФ, статья 65 АПК РФ). При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ.

Оценив собранные по делу доказательства, в том числе заявление ответчика о применении к возникшим между сторонами правоотношениям положений ст. 333 ГК РФ, учитывая срок неисполнения ответчиком принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства, баланс законных интересов обеих сторон по делу, последствия нарушения обязательств, значимость предмета договора для истца, характер последствий неисполнения обязательства, принимая во внимание, что работы по строительству жилого дома являются трудоемкими, многозатратными и сложными, в настоящее время объекты переданы истцу, суд приходит к выводу о несоответствии подлежащей взысканию неустойки последствиям нарушения обязательства и считает возможным снизить неустойку за нарушение срока передачи апартаментов до 70 000 руб, за нарушение срока передачи машино-места до 20 000руб.. Суд принимает во внимание также тот факт, что истцом не было представлено каких-либо доказательств несения существенных негативных последствий нарушения ответчиком срока передачи объекта, кроме самого срока, в течение которого не исполнены обязательства.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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.

Руководствуясь принципом единообразия судебной практики, суд принимает по внимание разъяснения, данные в п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", в соответствии с которыми 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).

Таким образом, принимая во внимание, что ответчик в добровольном порядке отказался выполнить требования истца о возмещении неустойки, о чем свидетельствует оставленная ответчиком без ответа претензия истца, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 50% от присужденной судом в пользу истца суммы (90 000руб.+2000 руб. $\cdot 2 = 45000$ руб.), оснований для применения ст.333 ГК РФ суд не находит, согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 17 от 28.06.2012 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации судом должен учитываться баланс интересов сторон. Снижение размера штрафа не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за

несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя, а применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно лишь в исключительных случаях, когда подлежащий уплате штраф явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, по заявлению ответчика с указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера штрафа является допустимым.

Согласно разъяснениям, данным в п. п. 12, 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" 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).

В соответствии с принципом свободы договора, содержащимся в ст. 421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, в том числе в части стоимости оказываемых услуг, однако, сам факт несения соответствующих расходов стороной не свидетельствует об их разумности.

Руководствуясь принципом разумности таких расходов, учитывая конкретные обстоятельства дела, степень его сложности, количество состоявшихся судебных заседаний, суд приходит к выводу о разумности расходов за услуги представителя в размере 10 000 руб.

Руководствуясь ст. ст. 12, 194-198, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать ООО «Бухта Лэнд» в пользу Чубаря Андрея Михайловича неустойку по договору долевого участия в строительстве от 14.06.2017 года за период с 03.06.2019 года по 03.10.2019 года в размере 70 000 руб, неустойку по договору долевого участия в строительстве от 14.04.2018 года за период с 03.06.2019 года по 27.11.2019 года в размере 20 000 руб, штраф в размере 45 000 руб., расходы за услуги представителя в размере 10000 руб.

В удовлетворении требований Чубаря Андрея Михайловича к ООО «Бухта Лэнд» о взыскании неустойки в большем размере, отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья:

Н.В.Лосева