

Примечание к документу

Название документа

Решение Коптевского районного суда города Москвы от 30.07.2018 N 2-1005/2018

Требование: О защите прав потребителей.

Решение: Требование удовлетворено в части.

КОПТЕВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

N 2-1005/2018

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 июля 2018 года город Москва

Коптевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Сало М.В., при секретаре Т., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Н. к ООО "Ваш город" о защите прав потребителей,

установил:

истец обратилась в суд с иском к ООО "Ваш город" о защите прав потребителей. В обоснование заявленных требований истец указала, что приобрела у ответчика по договорам долевого участия в строительстве квартиру и кладовую по цене 3 250 422,56 рублей и 157 500 руб. соответственно, перечислив на счет ответчика указанные суммы в полном объеме. Однако застройщик свои обязательства по договору не исполняет, в срок, указанный в договорах, объекты недвижимости не передал, пользуется чужими денежными средствами. Просила расторгнуть указанные договоры, взыскать с ответчика цену каждого из договоров 3 250 422,56 рублей и 157 500 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами 775555 руб., 37676,63 руб., компенсировать моральный вред, оцененный в 50000 руб., оплатить государственную пошлину 24324,58 руб., услуги представителя 40000 руб., нотариальные расходы - 2100, штраф.

В ходе судебного разбирательства иск уточнялся в части увеличения процентов за пользование чужими денежными средствами.

В заседание истец не явилась обеспечила явку представителя Олейника В.В. который уточненные исковые требования поддержал в полном объеме и просил их удовлетворить.

Ответчик, будучи надлежаще уведомленным о времени и месте заседания, явку представителя не обеспечил, возражения не предоставил, в связи с чем суд полагает возможным дело рассмотреть в отсутствие ответчика.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права

собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, урегулированы Федеральным законом 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".

В соответствии с частью 1 статьи 4 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" по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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 (ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Согласно статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 ГК РФ).

Судом установлено, что 20.09.2016 между сторонами заключен договор долевого участия N ДУ-К06к2-201, объектом долевого строительства является обособленное нежилое помещение предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, в многоквартирном жилом доме ***, расположенное по адресу: ***, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 "Крым - Федюково".

Согласно п. 2.3 Договора 20.09.2016 г., объект долевого строительства должен был быть передан участнику долевого строительства не позднее 30 августа 2017 года.

В соответствии с п. 3.1 Договора от 20.09.2016 г., цена договора составляет 157 500 рублей.

Истец, полностью выполнила обязательства по оплате Договора от 20.09.2016 г., в размере 157 500 рублей. Последний платеж был произведен 06.10.2016 г., поступил на счет 07.10.2016 г.

Также, 21.09.2016 года между Обществом и Н. заключен договор долевого участия N ***. Объектом долевого строительства является квартира на 1 этаже многоквартирного жилого дома ***, расположенная по адресу: ***, в районе 4 км автомобильной дороги М-2 "Крым - Федюково".

Согласно п. 2.3 Договора от 21.09.2016, объект долевого строительства должен был быть передан участнику долевого строительства не позднее 30 августа 2017 года.

В соответствии с п. 3.1 Договора от 21.09.2016 г., цена договора составляет 3 250 422,56 рублей.

Истец, полностью выполнила обязательства по оплате Договора от 21.09.2016 г., в размере 3250 422,56 рублей. Последний платеж был произведен 08.10.2016, что стороной ответчика не оспаривалось.

В свою очередь Ответчик не исполнил обязанность передать Участнику объект долевого строительства в установленный Договором срок. Кроме того, объект не передан надлежащим образом Участнику в настоящее время. Доказательств обратного ответчиком в судебном заседании не предоставлено.

Указанные обстоятельства являются основанием для расторжения Договора.

15.11.2017 Н. направила Ответчику уведомление об отказе от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязанности по передаче объекта более чем на 2 месяца от установленного срока.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 9 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" Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

В соответствии с частью 2 указанной статьи Застройщик, в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013, в ред. от 04.03.2015) также указывает на то, что в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, связанным с неисполнением застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный срок, которые предусмотрены пунктом 1 части 1 и пунктом 1 части 1.1 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости", помимо возврата участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, застройщик также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с частью 2 статьи 9 названного Закона.

Таким образом, срок неисполнения обязательства Застройщиком по Договору от 20.09.2017, с 07.10.2016 по 12.01.2018, (денежные средства внесены на счет 07.10.2016 года) составляет 463 дня. Расчет процентов произведен по следующей формуле:

Задолженность 3250422,56 руб., период просрочки - с 07.10.2016 по 12.01.2018 (всего 463 дня), ставка рефинансирования 7,75%, из чего следует: $3250422,56 \times 463 \times 2 \times 1/300 \times 7,75\% = 775\,555,25$ руб.

Аналогичный расчет процентов за пользование чужими денежными средствами имеет место в отношении Договора от 20.09.2017: $157500 \times 463 \times 2 \times 1/300 \times 7,75\% = 37638,95$ руб.

15.11.2017 Истец направила Ответчику уведомление о расторжении договоров долевого участия N ДУ-К06к2-201 и N ***.

16.11.2017 Истец направила Ответчику претензию. На момент рассмотрения искового заявления ответа на претензию не последовало, денежных средств Истец не получала, иного суду не доказано.

Статья 15 Закона "О защите прав потребителей" предусматривает Компенсацию морального вреда. Моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Действиями ответчика Истцу причинены моральные и нравственные страдания, отягощенные тем, что на фоне постоянных стрессов из-за невозможности получить квартиру Истец вынужден снимать жилье по договору найма, что влечет за собой финансовые затраты. Моральный вред, причиненный Ответчиком Истец оценивает в 50 000 рублей.

Однако с учетом специфики отношения между сторонами, степени нравственных страданий, испытанных истцом, суд полагает справедливым удовлетворить требование о компенсации морального вреда частично - в размере 5000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Исходя из заявленных и частично удостоверенных требований размер штрафа должен составлять $(157500 + 3250422,56 + 37638,95 + 775\,555,25 + 5000) \times 50\% = 2\,113\,058,38$ руб.

Однако, учитывая длительность нарушения ответчиком сроков исполнения обязательства, сумму основного обязательства, также учитывая, что штраф как форма неустойки - это мера гражданско-правовой ответственности и не должен являться способом обогащения, а является мерой, направленной на стимулирование исполнения обязательства, учитывая баланс законных интересов обеих сторон по делу, суд считает возможным применительно к правилам ст. 333 ГК РФ снизить размер штрафа до 350 000 рублей.

В силу ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Таким образом, истом понесены расходы на оплату услуг представителя в размере 40 000 руб., расходы на составление доверенности в размере 1 400 руб. Тем самым, суд, находит расходы по оказанию юридических услуг обоснованными и документально подтвержденными, подлежащими взысканию с ответчика.

Согласно положению статьи 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в частности, признанные судом необходимыми расходы.

Как разъяснено в пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "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.

Из представленной в материалы дела копии доверенности, выданной представителю истца, не следует, что данная доверенность выдана для участия в конкретном деле или конкретном судебном заседании. Полномочия представителей истца не ограничены лишь представительством в судебных органах.

Кроме того, суду предоставлена копия доверенности, оригинал же находится у представителя истца, что не исключает возможности и права обратиться доверенным истцом лицам в неограниченный круг организаций и учреждений от его имени, в том числе для участия в судах по иным спорам с повторными требованиями о компенсации затраченных на услуги нотариуса средств. Иных документов, подтверждающих затраты на услуги нотариуса, которым может являться квитанция, суду не представлено.

Учитывая изложенное, суд полагает необходимым отказать в удовлетворении данной части требований, поскольку нотариальные расходы в размере 2100 руб. не могут быть признаны судебными издержками, так как доверенность выдана не для участия в конкретном деле, на что прямо указано в пункте 2 вышеуказанного Постановления Пленума ВС РФ от 21.01.2016 года N 1.

Поскольку истец по иску о защите прав потребителей лишь частично освобожден от уплаты государственной пошлины, в доход бюджета города Москвы в порядке требований ст. 98 ГПК РФ подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 13200 руб., а в пользу истца, уплатившего госпошлину на сумму требований, превышающих 1 000000 руб. - 24324,58 руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Н. к ООО "Ваш город" о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Расторгнуть договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома N *** от 21.09.2016 и договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома N ДУ-к06к2-201 от 20.09.2016.

Взыскать с ООО "Ваш Город" в пользу Н. 3 250 422,56 руб. - цену договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома N *** от 21.09.2016 г. и 157 500 руб. - цену договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома N ДУ-06к2-201 от 20.09.2016 г.;

Взыскать с ООО "Ваш Город" в пользу Н. 37638,95 руб. - проценты за пользования чужими денежными средствами Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома N ДУ-к06к2-201 от 20.09.2016 г.; 775 555 рублей 25 копеек. - проценты за пользования чужими денежными средствами Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома N *** от 21.09.2016 г.; 40 000,00 рублей - компенсацию оплаты юридических услуг и услуг представителя; 5000 рублей - в счет возмещения морального вреда; 24 324,58 рублей - государственную пошлину; 350 000 руб. штраф.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Взыскать с ООО "Ваш город" в бюджет города Москвы госпошлину в размере 13200 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Коптевский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья
М.В.САЛО