

АПЕЛЛИАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

18 сентября 2014 г. Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Выюговой Н.М., судей Морозовой Д.Х., Мареевой Е.Ю.,

при секретаре Борисовой Д.В.
заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Выюговой Н.М.,
дело по апелляционной жалобе представителя Хомичевского Е.Г. на
решение Гагаринского районного суда г.Москвы от 11 июня 2014 года, которым
постановлено: в удовлетворении иска
» взыскании денежных средств – отказать,

установила:

Истец . обратилась в суд с иском к ответчику ООО « », уточнив исковые требования, просила взыскать с ответчика в свою пользу денежные средства в размере рублей в счет неустойки за неисполнение обязательств по договору, рублей в счет компенсации морального вреда, рублей, в счет возмещения расходов по оплате юридических услуг, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, за отказ исполнителя удовлетворить в добровольном порядке требования потребителя.

В обоснование своих требований истец указала, что 28.05.2012 года заключила договор участия в долевом строительстве № с ООО «' », по условиям которого ООО «' » обязалось построить 9-этажный многоквартирный жилой дом №7 по адресу: Московская область, , вл. и передать истцу, как участнику долевого строительства квартиру № 13. Цена договора составила рубля, при этом, цена одного квадратного метра площади квартиры составляет рубля. Срок завершения строительства (создания) многоквартирного дома - 3 квартал 2013 года. Срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства - 4 квартал 2013 года. Передача квартиры истцу состоялась по акту приема-передачи уже в период рассмотрения дела – 07 июня 2014 г. Уточнив требования, истец просила взыскать неустойку, рассчитанную по указанную дату.

Истец . в судебное заседание явился, исковые требования поддержали.

Представитель ответчика ООО « » по доверенности . в судебное заседание явился, просил отказать в удовлетворении иска по доводам письменных возражений.

Суд постановил указанное выше решение, об отмене которого просит представитель истца Хомичевский Е.Г. по доводам апелляционной жалобы.

Проверив материалы дела, выслушав представителя истца . по доверенности Хомичевского Е.Г., представителя ответчика ООО « » , обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к выводу об отмене обжалуемого решения.

Судом установлено, что 28 мая 2012 года между ООО « » и . заключен договор участия в долевом строительстве № по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект участнику, а участник обязуется в порядке и сроки, предусмотренные договором уплатить обусловленную цену

договора и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (п. 2.1).

В соответствии с п. 3.2 договора, цена договора составляет рублей, при этом цена одного метра площади квартиры составляет рублей.

Объектом долевого участия является квартира № 13 в многоквартирном доме 7 по адресу: Московская область,

В соответствии с п. 2.3 Договора, срок передачи застройщиком объекта участникам долевого строительства: 4 квартал 2013 года.

Истец надлежащим образом исполнила свои обязательства по оплате по договору. Ответчик свои обязательства по передаче ей квартиры исполнил 07.06.2014 года, что подтверждается актом приема-передачи.

Суд также признал установленным, что жилой дом, в котором находится подлежащий передаче истцу объект долевого строительства, был построен в сроки, определенные в разрешении на строительство № от 17 ноября 2011 года. Ответчик своевременно обратился в городскую администрацию за получением разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, однако разрешение в установленный срок получено не было. По иску ООО « » решением Арбитражного суда Московской области от 31 марта 2014 года признано незаконным бездействие Администрации г. Московской области по выдаче разрешения на ввод объектов в эксплуатацию (в отношении заявления о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию жилых домов по адресу: Московская область, вл.33-35).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено только 22.05.2014 года, после дополнительного обращения ООО « » в Администрацию г.о. Московской области об исполнении решения. 07.06.2014 г. истцу передана квартира по акту приема-передачи.

Разрешая спор и отказывая истцу в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком не были нарушены обязательства по договору участия в долевом строительстве № , жилой дом был построен в установленные договором сроки и 17.12.2013 г. ответчиком переданы документы для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Несвоевременное принятие дома в эксплуатацию уполномоченными органами произошло не по вине ответчика, разрешение на ввод в эксплуатацию не выдавалось незаконно, что установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 31 марта 2014 года.

Отказ в удовлетворении требования о взыскании неустойки повлек отказ в удовлетворении требований истца о компенсации морального вреда и взыскании штрафа, предусмотренного Законом о защите прав потребителей.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального Закона РФ «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.

Пунктом 2.3 договора участия в долевом строительстве № от 28 мая 2012 г. установлен срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (срок завершения

строительства (создания) Многоквартирного дома) - 3 квартал 2013 года, а срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства - 4 квартал 2013 года.

Согласно п. 4.1.10 обязательства застройщика по договору считаются исполненными в полном объеме с момента передачи застройщиком участнику квартиры по акту приема – передачи.

В соответствии с п.6.1 в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнявшая своих обязательств или исполнявшая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренную законодательством РФ или настоящим договором неустойку (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

В случае нарушения застройщиком предусмотренного настоящим договором срока передачи участнику квартиры застройщик уплачивает участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются в двойном размере (п.6.3 договора).

Пунктом 7.1 предусмотрено, что стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений, действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, нормативно – правовые и иные акты органов государственной власти или органов местного самоуправления, иные события, не подлежащие разумному контролю сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственного влияли на исполнение договора.

В случае, если сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую сторону о наступлении таких обязательств в десятидневный срок, такая сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Из материалов дела следует, что с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию ООО « » обратилось в администрацию городского округа

Московской области 17 декабря 2013 года, то есть заведомо с нарушением срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, установленного договором № от 28 мая 2012 г. до 30 сентября 2013 г. (третий квартал). Данных о том, что обращение с документами о вводе дома в эксплуатацию за пределами установленного договором срока связано с какими-либо независящими от застройщика обстоятельствами, в деле не имеется.

Нарушение срока сдачи дома в эксплуатацию, в числе прочих обстоятельств, повлекло нарушение срока передачи объекта участнику долевого строительства, на что обоснованно указывает .. в апелляционной жалобе.

При таких данных, когда просрочка исполнения ответчиком своих обязательств перед истцом вызвана не только незаконным бездействием третьих лиц, но и несвоевременными действиями самого ответчика по подаче документов для ввода дома в эксплуатацию (вместо 3 квартала 2013 г. – 17 декабря 2013 г.), судебная коллегия приходит к выводу о наличии оснований для отмены решения суда, как не основанного на обстоятельствах дела и, разрешая спор по существу в соответствии со ст. 328 ГПК РФ, полагает, что имеются основания для возложения на ответчика гражданско-правовой ответственности в виде обязательства по выплате истцу неустойки.

Следует также отметить, что ссылаясь на надлежащее извещение истца о невозможности передачи объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, ответчик не представил доказательств что соответствующее сообщение (л.д. 96-97) было доведено до сведения дольщика в десятидневный срок, предусмотренный п. 7.1 договора.

Вместе с тем, рассчитанную истцом неустойку в размере руб. судебная коллегия находит явно несоразмерной последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, учитывает при этом объективные препятствия к своевременному получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в период с 17 декабря 2013 г., отсутствие существенных негативных последствий для истца и считает необходимым применить положения ст. 333 ГК РФ и уменьшить размер неустойки до рублей.

На основании ст. 15 Закона РФ о защите прав потребителей имеются также основания для компенсации истцу причиненного нарушением ее прав морального вреда. С учетом степени вины ответчика и степени причиненных истцу моральных страданий указанную компенсацию судебная коллегия определяет в размере рублей.

В соответствии с п. б ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца должен быть взыскан штраф в размере 50% от присужденной в пользу потребителя суммы, который составит рублей ().

В остальной части исковые требования подлежат отклонению.

В силу положений ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета взыскивается госпошлина в размере рублей пропорционально объему удовлетворенных исковых требований. На основании ст. 100 ГПК РФ судебная коллегия полагает необходимым взыскать в пользу истца также расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах в размере рублей с учетом категории и сложности дела, объема работы представителя.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия,

о п р е д е л и л а:

решение Гагаринского районного суда г.Москвы от 11 июня 2014 г. отменить.

Взыскать с ООО « » в пользу рублей в счет неустойки, рублей в счет компенсации морального вреда, рублей штраф и рублей в счет возмещения судебных расходов.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с ООО « » в доход бюджета города Москвы рублей госпошлины.

Председательствующий

Судьи

КОПИЯ РЕДУЦИ

Прошлое
пронумеровано
Всего листов
Судья:
Секретарь:

