

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

я 2013 года Чергановский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Сеницыной О.В., при секретаре Попкове А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № _____ по иску _____

к _____

» о защите прав потребителя, взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, убытков, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истцы _____

обратились в суд с требованиями к ЗАО _____

» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, установленную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ за период с 01.07.2012 по 06.06.2013 в размере 324 559 руб. 76 коп., суммы упущенной выгоды, связанной с отсутствием возможности сдачи в наём приобретенного жилого помещения в период с 01.07.2013 по 06.06.2013, в размере 283 333 руб. 33 коп., компенсации морального вреда 80 000 руб., штрафа в размере 50% от суммы, присужденной в пользу истца. Мотивируют тем, что 31 марта 2011 г. между участником ООО _____

Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости _____

» и ответчиком ЗАО «_____» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____, 05 июля 2011 г. между _____ и Обществом с ограниченной ответственностью «_____»

Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «_____» в лице Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «_____» и Ком- _____ был заключен Договор № _____ уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от 3 _____ 2011, по условиям которого ООО «_____»

Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «_____» уступило, а _____, _____ приняли в полном объеме права (требования) в части 2-х комнатной квартиры, секция _____, этаж _____, с условным номером на площадке _____, тип справа, проектной площадью _____ кв.м., расположенной в строящемся многоэтажном многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Московская область, _____

рублей. Истцы надлежащим образом исполнили свои обязательства по договору. Ответчик, в свою очередь, обязался передать истцу объект долевого строительства в срок до 01 июля 2012 г., однако обязательства исполнил 6 июня 2013 г., т.е. с задержкой на 340 дней. 13 мая 2013 г. _____ районный суд вынес решение о взыскании неустойки за период с 01.07.2012 г. по дату вынесения решения, т.е. по 13.05.2013 г. Сумма неустойки рассчитывалась на сумму 1 865 720 рублей. Расчет неустойки на сумму 1 507 430 рублей не производился и составляет 324 559 руб. 76 коп..

Истцы _____, в судебное заседание не явились, их представитель по доверенности _____ в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчика ЗАО «_____» по доверенности _____ в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований по доводам письменного отзыва.

Представитель третьего лица ООО «_____» Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «_____»

» в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте слушания дела надлежащим образом.

Суд, заслушав объяснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении требований по следующим основаниям.

Судом установлено, и сторонами не оспаривается, что 31 марта 2011 г. между ООО «_____» и ответчиком ЗАО «_____».

Заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ по условиям которого застройщик ЗАО «_____» обязался в предусмотренный договором срок своими и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать его участнику долевого строительства, в том числе 2-х комнатную квартиру, секция _____, этаж _____, с условным номером на площадке _____, тип справа, проектной площадью 61,33 кв.м. по строительному адресу: Московская область, _____, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять указанную квартиру по акту приема-передачи.

05 июля 2011 г. между _____, ООО «_____» и Обществом с ограниченной ответственностью «_____» Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «_____» в лице Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «_____» был заключен Договор № _____ уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от 31.03.2011, по условиям которого ООО «_____» Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости _____ уступило, а _____ приняли в полном объеме права (требования) в части _____-х комнатной квартиры, секция _____, этаж _____, с условным номером на площадке _____, тип справа, проектной площадью 61,33 кв.м., расположенной в строящемся многоэтажном многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Московская область, _____, истцы обязались за обусловленную договором цену принять объект строительства по акту приема-передачи.

На основании п. 2.4. Договора уступки, стоимость за уступку прав составила _____ рублей, указанная сумма состоит из фактических понесенных Обществом с ограниченной ответственностью «_____» Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «_____» затрат на приобретение имущественных прав на Объект долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ г. в размере 1 865 720,00 рублей и суммы превышения доходов над расходами, за уступку прав на квартиру в размере 1 507 430,00 рублей.

Передача Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок до 01 июля 2012 года (пункт 5.2. договора).

Истцы свои обязательства по договору исполнили в полном объеме путем оплаты стоимости уступаемого права в сумме 3 373 150 рублей.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона Российской Федерации 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» 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.

В силу п.1 ст. 6 Федерального закона Российской Федерации 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» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором. При этом срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с п.2 данного закона 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 силу ст. 10 Федерального закона Российской Федерации 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» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В силу п.1 ст. 12 Федерального закона Российской Федерации 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» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательст-

ва.

В судебном заседании установлено, что квартира была передана истцам по акту приема-передачи 6 июня 2013 года. Таким образом, просрочка исполнения обязательства составила 340 дней.

При таких обстоятельствах, суд находит требования истцов о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательства по договору участия в долевом строительстве обоснованными.

Согласно расчету, представленному истцами, размер неустойки составляет 324 559,76 копеек. Суд доверяет указанному расчёту, поскольку он произведен исходя из суммы в размере 1 507 430 руб., не учтённой при рассмотрении дела районным судом г. Москвы.

В судебном заседании установлено, что истцы при заключении договора с ответчиком имели намерения приобрести квартиру для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в связи с чем на такие отношения распространяется действие Закона «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 15 Закон РФ "О защите прав потребителей" (закон о правах потребителя) от 07.02.1992 N 2300-1 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.

Учитывая все обстоятельства дела суд считает возможным компенсировать моральный вред в размере 3 000 руб. каждому.

В соответствии с п.6,13 Закона РФ "О защите прав потребителей" (закон о правах потребителя) от 07.02.1992 N 2300-1 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.

На день рассмотрения дела требования истца, заявленные в претензии, полученной ответчиком 17.06.2013, добровольно не удовлетворены, против удовлетворения указанных требований представитель ответчика возражал, в связи с чем в пользу истцов подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы удовлетворенных требований в размере 165 279 руб. 88 коп. $(334559,76 + 6000) / 2$.

Руководствуясь ст. 333 ГК РФ, по ходатайству представителя ответчика, учитывая, что решением Гагаринского районного суда г. Москвы с ответчика в пользу истца были взысканы неустойка, компенсация морального вреда, штраф, что в ответе на претензию истцов ответчик ссылаясь на отсутствие денежных средств для удовлетворения требований истца, в связи с чем, суд считает возможным снизить неустойку до 30 000 руб., штраф до 20 000 руб. в пользу каждого из истцов в равных долях.

В силу п.п.1 и 2 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).

В соответствии с п. 4. Ст. 393 ГК РФ при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

В искового заявления, представленной в материалы дела переписки, следует, что приобретенное жилое помещение истцы намеревались использовать для проживания, квартиру, по адресу своей регистрации: г. Москва кор. ..., планировали сдавать в наём за 25 000 руб., обращались по указанному вопросу в агентство «...», имелись потенциальные клиенты.

Таким образом, за период с 01.07.2012 по 06.06.2013, составляющий 340 дней, из расчета 25 000 руб. в месяц, размер упущенной выгоды составил 283 333,33 руб. Указанная сумма подлежит взысканию в пользу истцов по 141 666 руб. 67 коп. каждому.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г. Москвы подлежит взысканию госпошлина пропорционально размеру удовлетворенных требований, которая составляет 8 866 руб. 67 коп.

С учетом изложенного, руководствуясь, 15,309,310, 393 ГК РФ, Законом РФ "О защите прав потребителей" от 07.02.1992 N 2300-1, ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ЗАО «...» в пользу ...
Лерьевича 141 666 руб. 67 коп. в счёт упущенной выгоды, неустойку 15 000 руб., компенсацию морального вреда 3 000 руб., штраф 10 000 руб., всего взыскать 174 666 (сто семьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп.

Взыскать с ЗАО «...» в пользу ...
Димировны 141 666 руб. 67 коп. в счёт упущенной выгоды, неустойку 15 000 руб., компенсацию морального вреда 3 000 руб., штраф 10 000 руб., всего взыскать 174 666 (сто семьдесят четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп.

Взыскать с ЗАО «...» в бюджет города Москвы государственную пошлину 8 866 (восемь тысяч восемьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня его вынесения в окончательной форме.

СУДЬЯ

