**РЕШЕНИЕ**

**ИЗВЛЕЧЕНИЕ**

8 октября 2014 года

Кузьминский районный суд г.Москвы

в составе председательствующего судьи В.А.Левшенковой,

с участием адвоката Танкарян Р.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску З.Л.В. к ООО «УниверсалСтрой» о взыскании неустойки,

**УСТАНОВИЛ:**

З.Л.В. обратилась в суд с иском к ООО «УниверсалСтрой», в котором просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи товара – 2393550 рублей.

В обоснование иска указывает, что (дата) между ней и ООО «УниверсалСтрой» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества по адресу: (…). Она произвела оплату по договору в размере 17730 000 рублей. По условиям договора продавец обязался передать помещение в течение 3-х дней с момента государственной регистрации права собственности. Государственная регистрация была произведена (дата1), акт приема-передачи подписан (дата2), то есть с нарушением срока.

Представитель истца по доверенности адвокат Танкарян Р.И. в суде исковые требования поддержала.

Представители ответчика ООО «УниверсалСтрой» по доверенностям А.А.В., Б.В.В. в суде иск не признали по тем основаниям, что истец не направляла в адрес ответчика уведомление о предложении подписать акт; при подписании акта истец указала на отсутствие претензий к ответчику; истцом не доказано, что недвижимость приобреталась для личных, семейных, домашних и иных нужд, в связи с чем на данные правоотношения не распространяется законодательство о защите прав потребителей.

Суд, заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, находит иск подлежащим удовлетворению частично.

Согласно ст.ст.309-310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Договор розничной купли-продажи является публичным договором (статья 426).

К отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина, не урегулированным настоящим Кодексом, применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

Согласно ст.23.1 Закона «О защите прав потребителей» договор купли-продажи, предусматривающий обязанность потребителя предварительно оплатить товар, должен содержать условие о сроке передачи товара потребителю.

В случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара.

Как установлено судом, (дата) между З.Л.В. и ООО «УниверсалСтрой» заключен договор купли-продажи нежилого помещения по адресу: (…).

Свои обязательства, предусмотренные договором, по оплате стоимости объекта недвижимости истец выполнил надлежащим образом.

Согласно п.4.1 договора, недвижимость передается продавцом и принимается покупателем в течение 3 рабочих дней после государственной регистрации права собственности покупателя по акту приема-передачи.

В случае нарушения продавцом срока передачи недвижимости покупателю, договором предусмотрена уплата неустойки (п.5.3).

Государственная регистрация права собственности З.Л.В. на вышеуказанное нежилое помещение произведена (дата1), помещение передано по акту приема-передачи (дата2).

Суд, учитывая обстоятельства дела, считает необходимым согласиться со стороной истца и взыскать с ООО «УниверсалСтрой» неустойку за нарушение срока передачи недвижимости.

Такое решение в полной мере соответствует требованиям ст.23.1 Закона «О защите прав потребителей», ст.309, 310 ГК РФ.

Доводы стороны ответчика о том, что истец не направляла им уведомления о предложении составить акт приема-передачи недвижимости, суд находит несостоятельными, поскольку условиями договора такой уведомительный порядок не предусмотрен; ответчику как стороне договора было известно о дате государственной регистрации договора и перехода права собственности, следовательно, препятствий в передаче товара не имелось.

Между тем, ООО «УниверсалСтрой» не представлено доказательств, что им были предприняты все разумные меры по передаче помещения покупателю, а последний, в свою очередь, уклонился от подписания акта приема-передачи в срок.

Суд отклоняет ссылки ответчика на отсутствие претензий со стороны истца при подписании акта приема-передачи, поскольку данное обстоятельство не лишает З.Л.В. права на обращение в суд за защитой нарушенного права.

Как видно из представленных материалов, З.Л.В. является стороной в договоре купли-продажи нежилого помещения, предназначенного для личных бытовых нужд, предъявленные ею требования связаны с нарушением ответчиком обязательства по передаче товара.

Указанные отношения регулируются нормами Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Доводы стороны ответчика о том, что истцом не представлено доказательств приобретения помещения для личных, семейных нужд, суд находит необоснованными, поскольку в договоре купли-продажи не содержится условия о приобретении недвижимости для целей осуществления предпринимательской деятельности, таких доказательств не добыто судом и в ходе рассмотрения дела.

Более того, суд учитывает, что продажа помещений является видом уставной деятельности ООО «УниверсалСтрой», в связи с чем при реализации такого товара должны соблюдаться требования Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Отнесение тех или иных правоотношений к сфере регулирования законодательства о защите прав потребителей не зависит от назначения приобретаемого помещения (жилое или нежилое), на что ошибочно указывает ответчик.

Как указывалось выше, государственная регистрация права собственности была произведена (дата1), следовательно, акт приема-передачи должен был быть подписан не позднее (дата3).

При этом суд полагает неправомерным установление договором с потребителем суммы неустойки в размере 0,1% от общей цены, которая меньше чем неустойка, предусмотренная ст.23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей», поскольку нарушает положения ст.332 ГК РФ и ущемляет права потребителя, ставя его в неблагоприятное положение, и считает правомерным применить ставку неустойки, предусмотренную ст.23.1 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Принимая во внимание период просрочки с (…)в пределах заявленных требований (26 дн.), ставки неустойки (0,5%), суммы предварительной оплаты товара (17730 000 руб.), неустойка за нарушение срока передачи товара составляет 2304900 рублей (17730 000\*0,5%\*26).

Суд полагает необходимым отметить, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения ее размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

Между тем, суд находит, что сумма неустойки явно несоразмерна последствию нарушенного обязательства и не соответствует фактическим обстоятельствам дела, учитывая незначительный период просрочки, в связи с чем считает необходимым применить ст.333 ГК РФ и уменьшить размер неустойки до 150000 рублей, взыскав указанную с ответчика в пользу истца.

С учетом требований ч.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей» и п.46 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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.

Штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в соответствии с вышеизложенными положениями составляет пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, в данном случае – 75000 рублей (150000/2).

Согласно ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплаченной при подаче иска госпошлине пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований – 4200 рублей.

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

**РЕШИЛ:**

Иск З.Л.В. к ООО «УниверсалСтрой» о взыскании неустойки удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «УниверсалСтрой» в пользу З.Л.В. неустойку – 150000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований – 75000 рублей, расходы по госпошлине – 4200 рублей.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.