

223

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

11 марта 2019 года

г. Москва

Черемушкинский районный суд г. Москвы в составе судьи Ивакиной Н.И., при секретаре Запольской Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1234/19 по иску Лукьяненко Олега Витальевича к ООО СЗ «Феодосийская» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Лукьяненко О.В. обратился в суд с иском к ООО СЗ «Феодосийская» (прежнее название ООО «Феодосийская») о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа и компенсации морального вреда.

В обоснование своих требований истец Лукьяненко О.В. с учетом уточнений к иску указал, что 13 июля 2017 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ГР-Д2/ДДУ-02-08-085/ФД-26-БНТ, по условиям которого ответчик взял на себя обязательство построить многоквартирный жилой дом переменной этажности корпус 2, расположенный на земельном участке, с кадастровым номером 77:06:0011006:5859, общей площадью 65 937 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Феодосийская, вл. 1/9, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать истцу трехкомнатную квартиру № 85, ориентировочной общей приведенной площадью 88,27 кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0,5), ориентировочной общей площадью 84,16 кв.м, расположенную на 8 этаже, в секции 2 строящегося многоквартирного жилого дома, а Лукьяненко О.В. обязался уплатить стоимость цены договора в размере 11 916 274 руб. 34 коп., что истцом было исполнено в полном объеме. В соответствии условиями договора срок передачи квартиры истцу установлен II квартал 2018 года. Между тем, в нарушение условий договора ответчик передал истцу жилое помещение по акту приема-передачи лишь 30 января 2019 года. Претензия истца о выплате неустойки оставлена ответчиком без удовлетворения.

В связи с этим истец с учетом уточненных требований просит взыскать с ответчика неустойку, начисленную с 01 июля 2018 года по 30 января 2019 года, в размере 1 317 542 руб. 73 коп. Также просит взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., возврат государственной пошлины в размере 757 руб. 55 коп. и штраф в порядке ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Истец в судебное заседание не явился, извещен, обеспечил явку своего представителя, который иск с учетом уточнений к иску поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, исковые требования признал частично по основаниям, указанным в возражениях на иск.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено, что 13 июля 2017 года между Лукьяненко О.В. и ООО СЗ «Феодосийская» (прежнее название ООО «Феодосийская») заключен договор участия в долевом строительстве № ГР-Д2/ДДУ-02-08-085/ФД-26-БНТ, по условиям которого ответчик взял на себя обязательство построить многоквартирный жилой дом переменной этажности корпус 2, расположенный на земельном участке, с кадастровым номером 77:06:0011006:5859, общей площадью 65 937 кв.м по адресу: г. Москва, ул. Феодосийская, вл. 1/9, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать истцу трехкомнатную квартиру № 85, ориентировочной общей приведенной площадью 88,27 кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0,5), ориентировочной общей площадью 84,16 кв.м, расположенную на 8 этаже, в секции 2 строящегося многоквартирного жилого дома, а Лукьяненко О.В. обязался уплатить стоимость цены договора в размере 11 916 274 руб. 34 коп., в том числе после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию принять квартиру по акту приема-передачи.

Оплата цены договора произведена истцом в полном объеме и в срок, установленный договором.

Согласно п.п. 1.3, 2.1.4, 4.1 вышеуказанного договора срок передачи квартиры истцу установлен II квартал 2018 года.

Как установлено в судебном заседании, в нарушение условий договора № ГР-Д2/ДДУ-02-08-085/ФД-26-БНТ, заключенного между сторонами, квартира передана истцу по акту приема-передачи лишь 30 января 2019 года.

Претензия истца о выплате неустойки оставлена ответчиком без удовлетворения.

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.

Согласно 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 обязательства.

Статьей 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» установлено, что исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказания услуг).

Из статьи 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следует, что 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 соответствии с п.2 ст. 6 указанного 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.

При таких обстоятельствах, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 01 июля 2018 года по 29 января 2019 года.

Размер неустойки за период с 01 июля 2018 года по 29 января 2019 года составляет сумму 1 226 780 руб. 44 коп. (11 916 274, 34 (цена договора) x 213 (количество дней просрочки) x 2x1/300x7,25% (ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшая на день исполнения обязательства) = 1 226 780, 44).

Статьей 333 ГК РФ предусмотрено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

С учетом положений ст. 333 ГК РФ и заявленного ходатайства ответчика о снижении неустойки, суд, учитывая конкретные обстоятельства дела, включая период просрочки исполнения обязательства по передаче истцу объекта долевого строительства, степень вины ответчика, отсутствие данных о негативных последствиях для истца, а также исходя из баланса интересов сторон и общеправового принципа разумности и справедливости, приходит к выводу, что размер взыскиваемой неустойки подлежит уменьшению до 525 000 руб.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 525 000 руб.

Довод представителя ответчика о том, что пунктом 4.2 договора ГР-Д2/ДДУ-02-08-085/ФД-26-БНТ, заключенного между сторонами, установлен предельный срок передачи объекта долевого строительства – не позднее 31 декабря 2018 года, суд не принимает во внимание по следующим основаниям.

Так, в п. 4.2 договора указано, что в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу квартиры, срок, указанный в п.п. 1.3, 2.1.4, 4.1 договора (II квартал 2018 года включительно), может быть продлен застройщиком, но не более чем на полгода, что не влечет за собой расторжения договора и какой-либо иной ответственности для застройщика.

Между тем, стороной ответчика не представлено доказательств, подтверждающих возникновение непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу квартиры, в срок, указанный в п.п. 1.3, 2.1.4, 4.1 договора (II квартал 2018 года включительно), в связи с чем суд не принимает во внимание данный довод ответчика.

При этом ссылку ответчика о том, что такими непредвиденными обстоятельствами являлись: перепроектирование сетей, затягивание сроков выполнения работ ПАО «МОЭК» и, как следствие, несвоевременное подключение к системам теплоснабжения, а также запрет в период проведения в городе Москве Чемпионата мира по футболу (лето 2018 года) работ по подземной прокладке сетей и перемещению строительной техники в

227
пределах города Москвы, что в том числе отразилось на окончательных сроках строительства, суд находит необоснованной, так как названные причины не являются обстоятельствами, указанными в п. 4.2, по следующим основаниям.

Так, согласно п.п. 1.3, 2.1.4, 4.1 договора № ГР-Д2/ДДУ-02-08-085/ФД-26-БНТ срок передачи квартиры истцу установлен II квартал 2018 года.

Между тем, застройщик, заключая 23 января 2017 года договор с ПАО «МОЭК», установил срок фактического подключения объекта капитального строительства к системам теплоснабжения в течение 18 месяцев, т.е. до 23 июля 2018 года.

При этом, как усматривается из материалов дела, просрочка по исполнению договора, заключенного между застройщиком и ПАО «МОЭК», было вызвано лишь по вине ООО СЗ Феодосийская.

Так, из материалов дела усматривается, что застройщиком по договору, заключенному с ПАО «МОЭК», в соответствии с п. 2.3.3 данного договора не представил ПАО «МОЭК» утвержденную в установленном порядке проектную документацию в течение 3 месяцев с момента заключения договора, при этом просрочка исполнения ООО СЗ Феодосийская указанного обязательства составила 210 дней, в связи с чем в соответствии с п. 3.3 названного договора срок исполнения обязательств ПАО «МОЭК» продлен в одностороннем порядке на срок неисполнения ООО СЗ Феодосийская своих обязательств по договору.

Ссылку ответчика о том, что непредвиденным обстоятельством, исключая передачу квартиры, в срок, указанный в п.п. 1.3, 2.1.4, 4.1 договора, заключенного между сторонами, являлось также проведение в городе Москве Чемпионата мира по футболу, суд не принимает во внимание, поскольку проведение указанного Чемпионата мира по футболу являлось запланированным мероприятием и ответчиком не представлено доказательств того, что именно данное мероприятие послужило причиной, исключающей передачу квартиры в срок, установленный п.п. 1.3, 2.1.4, 4.1 договора.

Таким образом, просрочка исполнения обязательств по договору, заключенному между сторонами, была вызвана виновными действиями самого ответчика, а не возникновением непредвиденных обстоятельств, исключая передачу квартиры истцу, в срок, указанный в п.п. 1.3, 2.4.1, 4.1 договора № ГР-Д2/ДДУ-02-08-085/ФД-26-БНТ, заключенного между сторонами.

В соответствии со ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда или наличия 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.

Учитывая степень нравственных страданий истца, вызванных нарушением его прав потребителя, а также принимая во внимание степень вины ответчика, суд с учетом требований разумности и справедливости определяет подлежащую взысканию в пользу истца денежную компенсацию морального вреда в размере 5000 руб.

В силу ст.13 Закона РФ «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.

Следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 265 000 руб., однако, указанный размер суд находит несоразмерным последствиям нарушения обязательства и приходит к выводу, что с учетом характера допущенного нарушения, учитывая заявление представителя ответчика, на основании ст. 333 ГК РФ он подлежит снижению до 6 000 руб.

Исходя из положений ст.98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию возврат государственной пошлины в размере 757 руб. 55 коп.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика в доход бюджета г. Москвы подлежит взысканию государственная пошлина в размере 7992 руб. 45 коп.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд



РЕШИЛ:

Взыскать с ООО СЗ «Феодосийская» в пользу Лукьяненко Олега Витальевича неустойку в размере 525 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 6 000 руб., госпошлину 757 руб. 55 коп.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО СЗ Феодосийская в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 7992 руб. 45 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в апелляционном порядке в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме через Черемушкинский районный суд г. Москвы.

Судья

 Ивакина Н.И.

Решение изготовлено в окончательной форме 15 марта 2019 года.

