

Дело № 2-3374/2019г.

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
26 июня 2019года

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Двухжиловой Т.К.,
при секретаре Митрохиной А.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Кусановой Ольги Александровны, Кусанова Алексея Владимировича к ООО СЗ
«ВЦ Стройэкспо» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда

установил:

Истцы Кусанова О.А., Кусанов А.В. обратились в суд с иском с заявлением к ответчику ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо», указывая на то, что 17.11.2016г. между сторонами заключен договор № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого объектом долевого строительства является изолированное жилое помещение со следующими характеристиками: двухкомнатная квартира № 196, проектная площадь 62,8кв.м., этаж 21, в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Рязанский пр-кт, вл.2. Срок передачи застройщиком объекта установлен до 01.10.2018г. Обязательства по оплате договора были исполнены Истцами в полном объеме в сумме 9648419,93руб., однако ответчиком обязательства в срок не выполнены, объект был передан 01.02.2019г. По причине нарушения Ответчиком предусмотренных договорами сроков исполнения обязательств по передаче объектов долевого строительства Истцы обратились к Ответчику с претензиями о выплате неустойки. Однако ответчиком требования проигнорированы. Учитывая вышеуказанные обстоятельства, считая свои права нарушенными, окончательно уточнив требования в порядке ст.39 ГПК РФ, истцы просят взыскать с ответчика неустойку за просрочку исполнения обязательств, предусмотренных договором № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере 602393,24руб., компенсацию морального вреда 30000руб., штраф 50% от взысканной суммы.

17.11.2016г. между Кусановой О.А. и ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо», был заключен договор № РП2-ММ-ПК1/ДДУ-01-01-1085/ВЦ-98-БНТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого объектом долевого строительства является машиноместо с условным номером №1085, проектная площадь 10,08кв.м., этаж -1, в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Рязанский пр-кт, вл.2. Срок передачи застройщиком объекта установлен до 01.10.2018г. Обязательства по оплате договора были исполнены Истцом Кусановой О.А. в полном объеме в сумме 1264200руб., однако ответчиком обязательства в срок не выполнены, объект был передан 01.02.2019г. По причине нарушения Ответчиком предусмотренных договорами сроков исполнения обязательств по передаче объектов долевого строительства Истец обратилась к Ответчику с претензиями о выплате неустойки. Однако ответчиком требования проигнорированы. Учитывая вышеуказанные обстоятельства, считая свои права нарушенными, истица Кусанова О.А. просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку исполнения обязательств, предусмотренных договором № РП2-ММ-ПК1/ДДУ-01-01-1085/ВЦ-98-БНТ за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере

80993,08руб., компенсацию морального вреда 10000руб., штраф 50% от взысканной суммы.

В судебном заседании представитель истцов на удовлетворении иска настаивал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» в судебное заседание явился, против иска возражал, представил письменный отзыв на иск, указав, что Объект передан не в срок по вине третьих лиц, допустивших несвоевременное выполнение работ по строительству внеплощадочных инженерных коммуникаций силами гарантирующих поставщиков, полагая, что сумма неустойки заявленная к взысканию несоразмерна наступившим последствиям, также просил суд применить ст. 333 ГК РФ при взыскании неустойки и штрафа, в удовлетворении требований о компенсации морального вреда полагал отказать.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив письменные доказательства, суд находит иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Судом установлено, что 17.11.2016г. между сторонами заключен договор № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого объектом долевого строительства является изолированное жилое помещение со следующими характеристиками: двухкомнатная квартира № 196, проектная площадь 62,8кв.м., этаж 21, в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Рязанский пр-кт, вл.2.

Срок передачи застройщиком объекта установлен до 01.10.2018г.

Обязательства по оплате договора были исполнены Истцами в полном объеме в сумме 9648419,93руб., однако ответчиком обязательства в срок не выполнены, объект был передан 01.02.2019г.

17.11.2016г. между Кусановой О.А. и ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо», был заключен договор № РП2-ММ-ПК1/ДДУ-01-01-1085/ВЦ-98-БНТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого объектом долевого строительства является машиноместо с условным номером №1085, проектная площадь 10,08кв.м., этаж -1, в многоквартирном доме по адресу: г.Москва, Рязанский пр-кт, вл.2.

Срок передачи застройщиком объекта установлен до 01.10.2018г.

Обязательства по оплате договора были исполнены Истцом Кусановой О.А. в полном объеме в сумме 1264200руб., однако ответчиком обязательства в срок не выполнены, объект был передан 01.02.2019г.

В силу п. 2. ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", к отношениям, вытекающим из договора заключенного между гражданином-участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ «О защите прав потребителей».

Из смысла 214-ФЗ следует, что неустойка взыскивается на день исполнения обязательств, тогда как до настоящего времени ответчик свои обязательства по передачи объекта в собственность истцу не выполнил, в связи с чем, взыскание неустойки за нарушение срока по закону о защите прав потребителей является дополнительной мерой ответственности.

В соответствии со ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В письменных возражениях ответчиком заявлено ходатайство об уменьшении суммы неустойки со ссылкой на ст.333 ГК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Вместе с тем, неустойка в силу ст.330 Гражданского кодекса РФ по своей правовой природе носит компенсационный характер и не может являться средством извлечения прибыли и обогащения. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушениями обязательства является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размере неустойки, поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве, а об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора в результате нарушения обязательства. Возложив решение вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства на суд, законодатель исходил из конституционных prerogatives правосудия, которое можно признавать таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости

При этом, п.26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. утвержденным Президиумом Верховного Суда

Российской Федерации 04 декабря 2013 года, указано, суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Истцами представлен расчет неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ от 17.11.2016г. за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере 602393,24руб. и по договору № РП2-ММ-ПК1/ДДУ-01-01-1085/ВЦ-98-БНТ за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере 80993,08руб.

Данные расчеты признаются судом арифметически верными.

Вместе с тем, суд при вынесении решения в части определения размера взыскиваемой неустойки учитывает, что подлежащая уплате неустойка не соответствует последствиям нарушенного обязательства, принимает во внимание интересы других граждан- участников долевого строительства, которые состоят в скорейшем получении квартир, а не в доведении застройщика до банкротства, поэтому применяет положения ст. 333 ГК РФ в качестве меры гражданско-правовой ответственности к застройщику, допустившему просрочку передачи объекта долевого строительства на 4 месяца, учитывая обстоятельства дела, фактическую передачу объектов истцам, ходатайство ответчика, снижает ее до 200000руб. по договору № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ от 17.11.2016г. , т.е. по 100000руб. в пользу каждого истца, и до 30000руб. по договору № РП2-ММ-ПК1/ДДУ-01-01-1085/ВЦ-98-БНТ в пользу истицы Кусановой О.А.

Значительный размер требуемой Истцами к взысканию суммы определяется стоимостью приобретаемого им имущества. Однако из материалов дела не усматривается, что Истцы, в связи с неисполнением Ответчиком принятых на себя обязательств, претерпели столь существенные для них негативные последствия.

Из претензий следует, что Истцы обращались к Ответчику с требованиями о выплате неустойки за просрочку обязательств по передаче объектов долевого строительства. Однако указанные требования Ответчиком исполнены не были. Указанный факт представителем Ответчика не оспаривается.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется лишь в части, им не урегулированной.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения его прав, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации 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.

С учетом изложенного требование Истцов о взыскании компенсации морального вреда подлежит удовлетворению, факт нарушения Ответчиком прав потребителя установлен. С учетом требования о разумности, соразмерности, суд определяет размер компенсации в пользу истица Кусакиной О.А. с учетом двух договоров в размере 10000 руб., в пользу истца Кусакина А.В. в размере 7000руб., отказывая в удовлетворении остальной части требования.

Кроме этого, законодатель установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую, в том числе строительную, деятельность, распространив действие Закона РФ «О защите прав потребителей» на отношения по участию граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и тем самым предоставил им право требовать возмещения штрафа за нарушение соответствующих обязательств.

Из п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» следует, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

В силу положений ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», с Ответчика в пользу истцом следует взыскать штраф в размере 50% от присужденных сумм, с учетом требований ст. 333 ГК РФ, суд считает возможным уменьшить сумму штрафа в пользу истицы Кусановой О.А. с учетом двух договоров до 10000 рублей, в пользу истца Кусакина А.В. до 7000руб.

По основаниям ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. Балашиха подлежит взысканию госпошлина в размере 7340руб.

Руководствуясь ст. ст. 193-199 ГПК РФ, суд

Решил:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» в пользу Кусановой Ольги Александровны неустойку по договору № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ от 17.11.2016г. за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере 100000руб., неустойку по договору №РП2-ММ-ПК1/ДДУ-01-01-1085/ВЦ-98-БНТ от 17.11.2016г. за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере 30000руб., компенсацию морального вреда 10000 руб., штраф 10000руб., всего взыскать 150000руб.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» в пользу Кусанова Алексея Владимировича неустойку по договору № РП2-Т4/ДДУ-01-21-196/ВЦ-212-БНТ от 17.11.2016г. за период с 01.10.2018г. по 01.02.2019г. в размере 100000руб., компенсацию морального вреда 7000 руб., штраф 7000руб., всего взыскать 114000руб.

В взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, в большем размере отказать.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» госпошлину в доход бюджета г.о.Балашиха в сумме 7340руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд в течение месяца через Балашихинский городской суд.

Судья

Т.К.Двухжилова

Решение изготовлено в окончательной форме 05.07.2019г.

Судья

Т.К.Двухжилова

Копия верна

УИД 50RS0001-01-2019-003180-71

Решение вступило в законную силу 26.08.2019 года

**Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-3374/2019
в производстве Балашихинского городского суда**

Судья

Помощник судьи

