

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

03 июня 2020 года

город Москва

Перовский районный суд г. Москвы в составе:
председательствующего судьи Ваньянц Л.Г.,
при секретаре Гуляеве А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2368/2020 по иску Лаптева Константина Александровича к ООО «Истринские дали» о защите прав потребителя, взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Истец Лаптев К.А. обратился в суд с иском к ответчику ООО «Истринские дали» о защите прав потребителей, взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, в обоснование иска указав, что 04.02.2016 г. между истцом и ООО «Истринские дали», действовавшим в качестве застройщика, заключен договор №3-К16-6-03-212 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п в районе селе Рождествено, на объект – двухкомнатная квартира с условным номером 212, проектной площадью 73,80 кв.м., находящаяся на 3 этаже, в секции 6, корпусу 16 Жилого Комплекса. Цена объекта составляет 3154950 руб., истец свои обязательства по уплате цены договора исполнил. Сроком передачи объекта долевого строительства истцу является – 31.03.2019 г., однако квартира была передана истцу лишь 28.10.2019 г. Истец 29.10.2019 г. направил ответчику претензию, в которой потребовал уплатить неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства, которая была оставлена без удовлетворения.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просит взыскать с ответчика денежные средства в сумме 288467,59 руб. в счет неустойки за период с 01.04.2019 г. по 28.10.2019 г.; - 20 000 рублей в счет компенсации морального вреда; - штраф за отказ удовлетворить требования потребителя; - 25000 руб. расходы по оплате услуг представителя.

Представитель истца в судебном заседании не явился, извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, надлежащим образом уведомлен о дате, времени, месте судебного заседания. Представил в суд ходатайство об уменьшении неустойки и штрафа и рассмотрении дела в отсутствие ответчика.

Принимая во внимание вышеизложенное, руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд приходит к выводу о возможности рассмотрения настоящего гражданского дела в отсутствие сторон.

Суд, проверив материалы дела, приходит к следующему выводу.

Согласно ст.307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности

2

Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

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 настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 04.02.2016 г. между истцом и ООО «Истринские дали», действовавшим в качестве застройщика, заключен договор №3-К16-6-03-212 участия в долевом строительстве квартиры жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п в районе селе Рождествено, на объект – двухкомнатная квартира с условным номером 212, проектной площадью 73,80 кв.м., находящаяся на 3 этаже, в секции 6, корпусу 16 Жилого Комплекса.

Согласно п. 2.1 и п. 2.1.2 указанного Договора, застройщик обязуется использовать денежные средства дольщика, уплачиваемые им по настоящему договору, исключительно на строительство объекта долевого строительства, а именно квартиры, Корпуса, а также иных объектов недвижимости, необходимых для функционирования всего Комплекса; передать дольщику после окончания строительства и ввода в эксплуатацию квартиру 212 в корпусе 16 Комплекса, с характеристиками, указанными в п.п.4.1, 4.2 настоящего договора, в сроки, указанные в п.1.5 настоящего договора, а также случае необходимости, обеспечить оформление дольщиком общего долевого права на соответствующую долю земельного участка, расположенного под Корпусом.

В соответствии с п.1.4 Договора, срок окончания строительства Корпуса – 31.12.2018 г.

Согласно п.1.5 указанного Договора срок передачи дольщику объекта долевого строительства - не позднее трех месяцев с даты окончания строительства.

В соответствии с п.3.1 Договора цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства – квартиры и денежных средств на оплату услуг застройщика, и составляет 3151950 руб.

01.03.2016 г. Истцом произведена оплата услуг застройщика по указанному Договору.

28.10.2019 г. по акту приема-передачи квартиры Лаптев К.А. принял квартиру №212, расположенную в жилом доме по адресу: Московская область, г.о. Истра, с. Рождествено, Рождественский бульвар, д.7, состоящую из двух комнат.

29.10.2019 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием перечислить неустойку в размере 309185,10 руб. истцу.

До настоящего времени ответ на указанную претензию не получен.

Таким образом, ответчик нарушил условия договора, устанавливающего срок передачи квартиры истцу, и не передал объект недвижимого имущества в установленные сроки, что повлекло нарушение прав истца.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 20.12.2004 г. 3214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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 ч.2 ст.6 Закона о долевом строительстве 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 ЦБ РФ, 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.

Таким образом, за период с 01.04.2019 г. по 28.10.2019 г. (211 дней) размер неустойки за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства истцу, подлежащий взысканию с ответчика, составляет 288467,59 руб. ($3154950 \times 211 \times 2 \times 1/300 \times 6,5\% = 288467,59 \text{руб.}$). Суд, изучив расчет истца, соглашается с ним, находит его арифметически верным. Ответчиком данный расчет не оспорен.

В соответствии со ст.333 ГК РФ если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку только при условии заявления должника о таком уменьшении.

Неустойка (штраф) по своей правовой природе носит компенсационный характер, направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательств, является способом обеспечения обязательств должником и мерой имущественной ответственности, и не должна служить средством обогащения кредитора.

В соответствии с пунктом 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04 марта 2013 года, применение статьи 333 Гражданского кодекса РФ возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года N 263-О, положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба. Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Принимая во внимание заявление ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ и уменьшения размера неустойки, те обстоятельства, что строительство является сложным технологическим и административным процессом, который зависит от множества факторов и обстоятельств, действий третьих лиц, предусмотреть которые заранее невозможно (ответчик помимо строительства целого комплекса многоквартирных жилых домов, также проводит строительство и социально значимых объектов, исходя из количества дней просрочки исполнения обязательств, отсутствия со стороны ответчика

4

противоправных действий, свидетельствующих о преднамеренном нарушении сроков, несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, а также с учетом фактических обстоятельств дела, характера последствий неисполнения обязательства, суд полагает доводы представителя ответчика о наличии оснований для применения ст. 333 ГК РФ заслуживающими внимания.

Учитывая заявление ответчика о снижении неустойки, требования разумности и справедливости, необходимость соблюдения баланса интересов сторон, суд полагает возможным снизить размер заявленной к взысканию неустойки на основании ч. 6 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ применительно к положениям ст. 333 ГК РФ до 140 000 рублей.

Разрешая иски в части компенсации морального вреда, суд руководствуется статьей 15 Закона РФ «О защите прав потребителя», в соответствии с которой моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом...) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Согласно разъяснениям, содержащимся в п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

С учетом конкретных обстоятельств дела, степени страданий Лаптева К.А., отсутствия для нее тяжких необратимых последствий, а также требований разумности и справедливости суд считает правомерным определить в размере 2 000 руб. 00 коп. Оснований для взыскания компенсации морального вреда в размере, указанном истцом (20 000 руб.), суд не усматривает, находя его завышенным и несоразмерным.

В соответствии со ст.13 п.6 Закона «О защите прав потребителей», за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования истца и с учётом их удовлетворения судом, с ответчика подлежит взысканию штраф с применением ст. 333 ГК РФ в размере 20 000 руб.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом понесены расходы по оплате юридических услуг в размере 25 000 руб. что подтверждается соглашением об оказании юридической помощи от 14.12.2019 г., квитанцией.

Согласно п.п.12,13 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 21.01.2016 №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ). Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства. Разумность пределов, как категория оценочная, определяется индивидуально с учетом особенностей конкретного дела.

Исходя из принципа разумности расходов на оплату юридических услуг, цены иска, а также сложности и длительности рассмотрения дела, суд считает, что указанные расходы должны быть возмещены истцу в размере 8 000 руб.00 коп.

5

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. Таким образом, с ответчика в пользу бюджета г.Москвы следует взыскать госпошлину в размере 4 300 руб. 00 коп.

Ответчик ходатайствовал о предоставлении отсрочки уплаты неустойки на основании Постановления Правительства РФ от 02 апреля 2020 года №423 г. Москвы.

В силу ст. 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя, исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

На основании ст. 434 ГПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или о рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения, а также об индексации присужденных денежных сумм.

3 апреля 2020 года Правительством Российской Федерации было официально опубликовано Постановление Правительства РФ №423 от 2 апреля 2020 года !Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве», направленное на осуществление мер государственной поддержки социально значимой деятельности застройщика по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в неблагоприятный для экономики страны период, связанный с распространением на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (СJVID-19).

В соответствии с пунктом 1 вышеназванного Постановления в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 1 января 2020 года.

Исковое заявление Лаптева К.А. содержит требования о взыскании неустойки и иных финансовых санкций, непосредственно вытекающих из ненадлежащего исполнения ответчиком договора в долевом строительстве.

Таким образом, учитывая положения Постановления Правительства РФ от 02.04.2019 г. №423, суд полагает возможным удовлетворить ходатайство ответчика и предоставить отсрочку исполнения решения суда до 1 января 2021 года.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Исковые требования Лаптева Константина Александровича к ООО «Истринские доли» о защите прав потребителя, взыскании неустойки по договору участия в долевом

строительстве, компенсации морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя- удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Истринские дали» в пользу Лаптева Константина Александровича неустойку в размере 140 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 2 000 руб. 00 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 8 000 руб. 00 коп; штраф в размере 20 000 руб. 00 коп., а всего 170 000 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Предоставить ООО «Истринские дали» отсрочку исполнения решения суда до 1 января 2021 года.

Взыскать с ООО «Истринские доли» в пользу бюджета г. Москвы госпошлину в размере 4 300 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Перовский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня его вынесения решения в окончательной форме.

Судья

Л.Г. Ваньянц

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____
 Секретарь _____

Решение (определение)
 вступило в законную силу

04.04.2020
 Дата

Судья _____
 Секретарь _____