

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 апреля 2021 года

город Москва

Люблинский районный суд города Москвы в составе:
председательствующего судьи Зотько А.Р.,
при секретаре Партузенкове Д.В.,
с участием представителя истца,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2595/2021 по иску Бушкова Алексея Александровича к АО СЗ «Мосстройснаб» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, -

установил:

Истец обратился в суд с иском, и просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01 января 2020 года по 02 апреля 2020 года в размере 375 357 руб. 85 коп., компенсировать моральный вред в размере 20 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 25 000 руб., указывая в обоснование требований на то, что 22 апреля 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве, объектом строительства по которому являлась квартира, расположенная в жилом комплексе по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, вл.30. Истец исполнил свои обязательства по договору, оплатив цену договора. Застройщик обязался передать квартиру не позднее 31.12.2019 г., однако квартиру передал только 07 мая 2020 года. Таким образом, ответчик допустил просрочку передачи объекта. Направленная претензия осталась без удовлетворения. Просит удовлетворить исковые требования.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, обеспечил явку представителя, который исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил письменные возражения, в которых просил рассмотреть дело в отсутствие представителя, отказать в удовлетворении требований, а в случае удовлетворения требований применить ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, заслушав представителя истца, проверив и изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве,

И

договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений статьи 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8 - 12), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно ст. 1 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» (далее закона) Настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 9 ст. 4 Закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Из положения ст. 6 Закона следует, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Из положения ч.2 и 3 ст. 6 Закона следует, что 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 случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 7 закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (ст. 8 Закона).

Как усматривается из материалов дела и установлено в судебном заседании, 22 апреля 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве, объектом строительства по которому являлась квартира, расположенная в жилом комплексе по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, вл.30. Истец исполнил свои обязательства по договору, оплатив цену договора. Застройщик обязался передать квартиру не позднее 31.12.2019 г., однако объект долевого участия передал только 07.05.2020 г.

Поскольку предусмотренный договором срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик нарушил, требования о взыскании неустойки подлежат удовлетворению.

Оснований, для освобождения от гражданской ответственности в судебном заседании не добыто и ответчиком не представлено.

Ссылка ответчика на пункт 4.2 договора, который предусматривает, что в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу кладовой, срок передачи объекта долевого строительства может быть продлен застройщиком, но не более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжения договора и какой-либо иной ответственности для застройщика, не принимается судом.

Статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Порядок изменения и расторжения договора установлен ст. 452 ГК РФ, согласно которому соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. При этом требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении

или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

На основании ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора.

Статья 190 ГК РФ предусматривает следующие правила для определения такого срока: установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

В силу п. 2 ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

Таким образом, специальной нормой законодательства о защите прав потребителей установлен порядок определения срока в отношениях с их участием, не предусматривающий возможность определения срока указанием на событие. Данные ограничения прав сторон договора с участием потребителя установлены как дополнительные гарантии прав гражданина-потребителя. В соответствии со ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Положения договора, позволяющие застройщику в отсутствие нарушений со стороны участника долевого строительства в одностороннем порядке изменять условия договора, противоречат приведенным выше правовым нормам и не могут быть признаны законными.

При таком положении, суд полагает, что условия пункта 4.2 договора долевого участия, заключенного между сторонами, позволяющие застройщику в одностороннем порядке продлевать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, противоречит ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и ч. 1 ст. 452 ГК РФ, поскольку целью участника долевого строительства является принятие объекта долевого строительства, а не само участие в долевом строительстве. Именно для удовлетворения этой цели и защиты прав участника долевого строительства условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным, и не может быть изменено в одностороннем порядке.

Истцом заявлено о взыскании неустойки по договору за период 01.01.2020 г. по 02.04.2020г., с учетом Постановления Правительства РФ № 423 от 02.04.2020, в размере 376 357 руб. 85 коп.

Расчет неустойки судом проверен и является арифметически верным.

Неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Закон «О защите прав потребителей», а также положения ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не обязывают суд взыскивать неустойку в полном размере, и не препятствуют применению ст. 333 ГК РФ.

Учитывая, что вышеназванный закон Российской Федерации не содержит каких-либо изъятий из общих правил начисления и взыскания неустойки, суд в соответствии со ст. 333 ГК РФ вправе уменьшить размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ. Основанием для применения данной нормы может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.2000 года № 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что исключает для истца возможность неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Само по себе отсутствие, по мнению истца, исключительных обстоятельств, в силу которых возможно снижение неустойки, не может и не должно влиять на обязанность суда соблюсти баланс интересов сторон, не допуская неосновательного обогащения кредитора.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы, периода просрочки передачи объекта, за который взыскивается неустойка, а также то, что ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, суд приходит к выводу, что сумма неустойки явно несоразмерна

Неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Закон «О защите прав потребителей», а также положения ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не обязывают суд взыскивать неустойку в полном размере, и не препятствует применению ст. 333 ГК РФ.

Учитывая, что вышеназванный закон Российской Федерации не содержит каких-либо изъятий из общих правил начисления и взыскания неустойки, суд в соответствии со ст. 333 ГК РФ вправе уменьшить размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ. Основанием для применения данной нормы может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.2000 года № 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что исключает для истца возможность неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Само по себе отсутствие, по мнению истца, исключительных обстоятельств, в силу которых возможно снижение неустойки, не может и не должно влиять на обязанность суда соблюсти баланс интересов сторон, не допуская неосновательного обогащения кредитора.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы, периода просрочки передачи объекта, за который взыскивается неустойка, а также то, что ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, суд приходит к выводу, что сумма неустойки явно несоразмерна

последствиям нарушения обязательств, принимая во внимание, что объект долевого строительства истцу передан, учитывая период просрочки исполнения обязательств, суд считает возможным снизить размер начисленной истцом неустойки по договору участия в долевом строительстве до 250 000 руб. Снижение судом неустойки до указанного размера по мнению суда, в определенной мере позволит компенсировать последствия, вызванные нарушением ответчиком обязательств.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» 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.

Истцом заявлены требования о компенсации морального вреда, в связи с тем, что ответчиком нарушены права истца как потребителя, то с ответчика в пользу истца следует взыскать компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. Предъявленную ко взысканию сумму компенсации суд считает необоснованно завышенной.

Поскольку требования истца в добровольном порядке удовлетворены не были, несмотря на направленную в адрес ответчика претензию, в соответствии со ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 127 500 руб. (250 000 руб. + 5 000 руб./2). Оснований для освобождения от уплаты штрафа и уменьшения его размера судом не усматривается.

Истцами понесены расходы по оплате юридических услуг и услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Согласно 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.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, характер заявленного спора и его требований, объем и характер оказанных услуг представителем по настоящему делу, объем затраченного им времени, связанного с распорядительными действиями истца и его представителя, совершенных при подготовке дела к судебному разбирательству, и рассмотрением дела, суд приходит к выводу о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб.

Согласно ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.Москвы подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с АО СЗ «Мосстройснаб» в пользу Бушкова Алексея Александровича неустойку в размере 250 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, расходы по оплате юридических услуг и услуг представителя в сумме 20 000 рублей, штраф в размере 127 500 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с АО СЗ «Мосстройнаб» государственную пошлину в бюджет города Москвы в размере 6 000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Люблинский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

А.Р. Зотко

Мотивированное решение составлено 04 мая 2021 года.

Судья

А.Р. Зотко

