

54

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

14 декабря 2021 года

города Москва

Люблинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Ноздрачевой Т.И.,

при секретаре судебного заседания Шихове А.Л.,

с участием представителя истцов - Кондратьева А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании в зале № 310 гражданское дело № 2-7375/2021 по исковому заявлению Осокиной Юлии Игоревны и Осокина Александра Алексеевича к Акционерному обществу Специализированному застройщику «МОССТРОЙСНАБ» о взыскании неустойки за нарушение условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, компенсации морального вреда, штрафа на основании Закона о защите прав потребителей,-

УСТАНОВИЛ:

В суд поступило исковое заявление Осокиной Ю.И. и Осокина А.А. к АО СЗ «МОССТРОЙСНАБ» о взыскании неустойки за нарушение условий договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, в обоснование которого указано следующее. 20 июня 2018 года заключен договор участия в долевом строительстве № ДОМ2-К1/ДДУ-03-20-177/МСС-11262-БНТ между АО СЗ «МОССТРОЙСНАБ» и Осокиной Ю.И., Осокиным А.А. Согласно п. 1.1 указанного договора застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Москва, улица Донецкая, владение 30 и передать участникам объект долевого строительства. Согласно п. 1.2 указанного договора под объектом понимается отдельное жилое помещение - квартира, имеющая следующие характеристики: этаж 20, количество комнат: 2, проектный № 464, ориентировочная общая площадь 58,70 кв. метров. Согласно п. 1.3 договора, передача объектов застройщиком участнику осуществляется по акту приема-передачи не позднее 31 декабря 2018 года. Стоимость объекта долевого строительства составляет 8 088 135,06 руб. Принятые обязательства по договору в части оплаты стоимости квартиры истцами исполнены в полном объеме и в срок, указанный в договоре. Ответчик свое обязательство по передаче объекта долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 2018 года не исполнил и квартиру не передал. Квартира была передана истцам лишь 30 марта 2019 года. Истцы в адрес ответчика направили претензию по почте, в которой требовали выплатить неустойку. Ответчик претензию проигнорировал, в связи с чем, истцы обратились в суд. На основании изложенного и на основании ст. ст. 151, 309, 310, 401, 1099 ГК РФ, ст. ст. 4, 6, 10 ФЗ № 214, ст. ст. 13, 15, 17 Закона о защите прав потребителей, истцы просили взыскать в их пользу с ответчика неустойку по договору за период с 01 января 2019 года по 30 марта 2019 года в размере 371 919,41 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000,00 руб., штраф в размере 50% от суммы, взысканной в пользу каждого истца, на основании Закона о защите прав потребителей.

Истцы в суд не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, воспользовались правом на ведение дела через представителей, в связи с чем, суд полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель истцов в суд явился, просил иск удовлетворить в полном объеме, поскольку объекты по договорам переданы истцам с нарушением срока, предусмотренного договорами.

Представитель ответчика в суд явился, просил отказать в удовлетворении требований и о снижении неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, если суд придет к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Суд, выслушав объяснения представителя истцов, исследовав письменные доказательства, оценив представленные сторонами доказательства в порядке ст. 67 ГПК РФ, находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 1 Закона РФ «О защите прав потребителей», отношения в области защиты прав потребителей регулируются Гражданским кодексом РФ, настоящим Законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ.

В соответствии со ст. 16, 17 Жилищного кодекса РФ и ст. 288 Гражданского кодекса РФ жилой дом и квартира предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении. А согласно положений Закона о защите прав потребителей потребитель - это гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. В соответствии с целями назначения жилого помещения истец принимал участие в долевом строительстве многоквартирного дома для удовлетворения бытовых, личных, семейных, домашних и иных нужд.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, правоотношения, возникшие между сторонами в результате заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, следует относить к правоотношениям, регулируемых Законом о защите прав потребителей. Иск заявлен правомерно.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, 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.

59

Согласно п. 9 ст. 4 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" 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.

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.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу положений ст. 12 Закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Как указано в п. 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) (ред. от 04.03.2015), в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Судом установлено следующее.

20 июня 2018 года заключен договор участия в долевом строительстве № ДОМ2-К1/ДДУ-03-20-177/МСС-11262-ВНТ между АО СЗ «МОССТРОЙСНАБ» и Осокиной Ю.И. и Осокиным А.А.

Согласно п. 1.1 указанного договора застройщик обязуется построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: город Москва, улица Донецкая, владение 30 и передать участникам объект долевого строительства.

Согласно п. 1.2 указанного договора под объектом понимается отдельное жилое помещение - квартира, имеющая следующие характеристики: этаж 20, количество комнат: 2, проектный № 464, ориентировочная общая площадь 58,70 кв. метров.

Согласно п. 1.3 договора, передача объектов застройщиком участнику осуществляется по акту приема-передачи не позднее 31 декабря 2018 года.

Стоимость объекта долевого строительства составляет 8 088 135,06 руб.

Принятые обязательства по договору в части оплаты стоимости квартиры истцами исполнены в полном объеме и в срок, указанный в договоре.

Ответчик свое обязательство по передаче объекта долевого строительства в срок не позднее 31 декабря 2018 года не исполнил и квартиру не передал.

Квартира была передана истцам лишь 30 марта 2019 года.

Истцы в адрес ответчика направили претензию по почте, в которой требовали выплатить неустойку, однако, ответчик претензию проигнорировал, в связи с чем, истцы обратились в суд.

Согласно части 2 статьи 6 названного выше Федерального 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Пунктом 1 статьи 314 ГК Российской Федерации предусмотрено, в частности, что если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения, обязательство подлежит исполнению в этот день.

Иными словами, днем исполнения обязательства является день, в который обязательство должно быть исполнено.

На основании изложенного, в судебном заседании установлено, что в установленный договором срок - до 31 декабря 2018 года застройщиками объект долевого строительства не передан истцам, в связи с чем, неустойка подлежит начислению за период с 01 января 2019 года по 30 марта 2019 года.

Ответчиком заявлено о снижении размера неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Положения ст. 333 ГК РФ предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 № 263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Решая вопрос о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд учитывает период просрочки передачи объекта инвестирования, компенсационный характер неустойки, отсутствие существенных негативных последствий для истца нарушением срока передачи ему объекта долевого строительства, стоимость жилого помещения и размер начисленной неустойки, а также степень вины ответчика и обстоятельства, послужившие причиной нарушения срока передачи объекта.

Поскольку размер предъявленной истцами к взысканию неустойки явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, суд, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, при наличии соответствующего ходатайства ответчика, полагает возможным снизить размер неустойки по договору до 120 000,00 руб., то есть по 60 000,00 руб. в пользу каждого истца.

При этом, суд учитывает, что данная мера ответственности носит компенсационный характер, и должна соответствовать последствиям нарушения обязательства и исключать неосновательное обогащение лица, в пользу которого она подлежит взысканию.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 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" 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.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии с положениями п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 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. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Судом в ходе рассмотрения дела установлен факт неисполнения ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве жилого дома в установленный срок, в связи с чем, с учетом требований разумности и справедливости, степени вины

ответчика, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу каждого истца компенсации морального вреда в размере 5 000,00 руб.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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 (п. 6 ст. 13 Закона).

Судом установлено нарушение ответчиком прав истца как потребителя, обязательства по выплате неустойки не были исполнены в добровольном порядке в установленный законом срок, следовательно, с ответчика в пользу каждого истца подлежит взысканию штраф в размере 32 500,00 руб., не находя оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ ((60 000,00 руб. + 5 000,00 руб.) : 2 = 32 500,00 руб.).

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

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

В соответствии с ч. 1 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. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 ч. 1 п. 3 НК РФ, ст. 333.36 ч. 2 п. 4 НК РФ, с ответчика в бюджет города Москвы надлежит взыскать государственную пошлину, от уплаты которой истец в силу закона освобожден, пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 4 200,00 руб. (с учетом требований неимущественного характера о возмещении морального вреда каждому истцу: 3600,00 руб. + 300,00 руб. + 300,00 руб.).

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Осокиной Юлии Игоревны и Осокина Александра Алексеевича к Акционерному обществу Специализированному застройщику «МОССТРОЙСНАБ» о взыскании неустойки за нарушение условий договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа - удовлетворить частично.

Взыскать в пользу Осокиной Юлии Игоревны с Акционерного общества Специализированного застройщика «МОССТРОЙСНАБ» неустойку за нарушение условий договора участия в долевом строительстве в размере 60 000,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000,00 руб., штраф в размере 32 500,00 руб.

Взыскать в пользу Осокина Александра Алексеевича с Акционерного общества Специализированного застройщика «МОССТРОЙСНАБ» неустойку за нарушение

условий договора участия в долевом строительстве в размере 60 000,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000,00 руб., штраф в размере 32 500,00 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований Осокиной Юлии Игоревны и Осокина Александра Алексеевича к Акционерному обществу Специализированному застройщику «МОССТРОЙСНАБ» - отказать.

Взыскать в пользу бюджета города Москвы с Акционерного общества Специализированного застройщика «МОССТРОЙСНАБ» государственную пошлину в размере 4 200,00 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Люблинский районный суд города Москвы.

Решение принято судом в окончательной форме 16 декабря 2021 года.

Судья

Ноздрачева Т.И.

