

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

КОПИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ • НАГАТИНСКИЙ РАЙОН
ОБЛАСТНОЙ СУД

20 декабря 2021 года

город Москва

Нагатинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Плаксиной О.А., при секретаре Манулиной А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-7400/2021 по иску Шикаловой Елены Анатольевны к ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

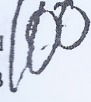
Истец Шикалова Е.А. обратилась в суд с иском к ответчику ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, указав в обоснование иска, что 15 октября 2019 года сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ЛБП-2(кв)-5/18/8(1) (АК), объектом которого является квартира; стоимость объекта по договору составляет 3 889 782 рубля, которая оплачена истцом в полном объеме. Также 23 июля 2019 года сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ЛБП-1(кв)-5/20/12(1) (АК), объектом которого является квартира; стоимость объекта по договору составляет 5 822 219 рублей 20 коп., которая оплачена истцом в полном объеме. В установленные договорами сроки объекты долевого строительства участнику не переданы. В связи с изложенным, уточнив в ходе рассмотрения дела, что 03 июня 2021 года между сторонами подписан передаточный акт к договору № ЛБП-1(кв)-5/20/12(1) (АК) и 12 сентября 2021 года – к договору № ЛБП-2(кв)-5/18/8(1) (АК), истец просит взыскать в свою пользу с ответчика неустойку по договору № ЛБП-1(кв)-5/20/12(1) (АК) в размере 298 873 рубля 92 коп. и по договору № ЛБП-2(кв)-5/18/8(1) (АК) в размере 278 119 рублей 41 коп., компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф в размере 50% суммы удовлетворенных исковых требований, а также судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

Истец в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом; обеспечила участие в судебном заседании своего представителя, который в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, о причинах неявки не уведомил; ранее в суд представлены письменные возражения, по доводам которых ответчик просит в удовлетворении иска отказать, при этом в случае удовлетворения требования – применить положения ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки и штрафа.

Дело рассмотрено судом в отсутствие истца и представителя ответчика на основании ст. 167 ГПК РФ.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные в материалы дела доказательства в совокупности с объяснениями участников процесса, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим. 

На основании п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

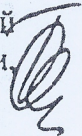
Как установлено п. 2 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

В соответствии со ст. 6 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 РФ», 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.

Пунктом 3 ст. 8 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 РФ» установлено, что после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В силу положений ст. 12 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 РФ» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 6 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 РФ» 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. 

В соответствии с п. 2 ст. 6 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 РФ» 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. (101)

Согласно п. 3 ст. 6 Закона 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.

Как установлено в судебном заседании, 23 июля 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № ЛБП-1(кв)-5/20/12(1) (АК), объектом которого является квартира с условным № 831, расположенная в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72 корп. 1.

В соответствии с условиями договора цена договора составляет 5 822 219 рублей 20 коп.; стоимость объекта долевого строительства оплачена истцом в полном объеме в срок, установленный договором.

Согласно п. 5.1.2. договора срок передачи объекта долевого строительства участнику – не позднее 30 декабря 2020 года, однако указанные сроки ответчиком нарушены.

03 июня 2021 года истцу ответчиком передан объект долевого строительства по указанному договору.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком нарушены условия договора ДДУ № ЛБП-1(кв)-5/20/12(1) (АК), в срок до 30 декабря 2020 года жилое помещение истцу по передаточному акту не передано.

Также судом установлено, что 15 октября 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № ЛБП-2(кв)-5/18/8(1) (АК), объектом которого является квартира с условным № 803, расположенная в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: г. Москва, ул. Люблинская, вл. 72 корп. 2.

В соответствии с условиями договора цена договора составляет 3 889 782 рубля; стоимость объекта долевого строительства оплачена истцом в полном объеме в срок, установленный договором.

Согласно п. 5.1.2. договора срок передачи объекта долевого строительства участнику – не позднее 30 марта 2021 года, однако указанные сроки ответчиком нарушены.

12 сентября 2021 года истцу ответчиком передан объект долевого строительства по указанному договору.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком нарушены условия договора ДДУ № ЛБП-2(кв)-5/18/8(1) (АК), в срок до 30 марта 2021 года жилое помещение истцу по передаточному акту не передано.

Поскольку ответчиком были нарушены сроки передачи истцу объектов долевого строительства, предусмотренные договорами, суд приходит к выводу, что требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства обоснованы и подлежат удовлетворению.

Истец просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку по договору № ЛБП-2(кв)-5/18/8(1) (АК) за период с 01 апреля 2021 года по 12 сентября 2021 года, т.е. за 165 дней просрочки, в размере 278 119 рублей 41 коп.; по договору № ЛБП-1(кв)-5/20/12(1) (АК) за период с 01 января 2021 года по 03 июня 2021 года, т.е. за 154 дня просрочки, в размере 298 873 рубля 92 коп. (02)

Представленный расчет судом проверен.

Вместе с тем, согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 г. № 263-О 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.

Таким образом, учитывая наличие заявления ответчика о снижении размера неустойки, фактических обстоятельствах дела, несоразмерность заявленной неустойки последствиям нарушенного обязательства, размер и характер причиненного ущерба, исключительных обстоятельств, степень вины ответчика, принимая во внимание, что неустойка по своему существу является способом обеспечения исполнения обязательства и не должна являться средством обогащения кредитора, в то время как размер неустойки, которую просит взыскать истец с организации-ответчика, явно несоразмерна последствиям нарушения последним срочного обязательства по передаче объекта долевого строительства, на основании п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», согласно которому применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика, с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, суд приходит к выводу о необходимости снижения взыскиваемой с ответчика неустойки по двум договорам в сумме до 250 000 рублей, поскольку, по мнению суда, именно данная сумма неустойки соответствует последствиям нарушения обязательств ответчиком, при этом суд учитывает, что между сторонами был заключены договоры, условиями которых являются не денежные обязательства, а передача вновь построенного объекта недвижимости, стоимость указанных объектов, уплаченная при заключении договоров, время просрочки обязательства, то обстоятельство, что застройщик обязательства исполнил, передал жилые помещения участнику долевого строительства, а также период задержки срока передачи жилых помещений.

В силу ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон 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.

Согласно 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Поскольку судом при рассмотрении дела установлен факт нарушения ответчиком прав истца как потребителя, суд приходит к выводу о том, что требования истца о компенсации морального вреда обоснованы, однако принимая во внимание степень вины ответчика, степень физических и нравственных страданий, понесенных истцом, требования о компенсации морального вреда подлежат частичному удовлетворению, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей. Оснований для компенсации морального вреда в большем размере суд не усматривает.

На основании ч. 6 ст. 13 Закона 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.

Как установлено судом, истцом в адрес ответчика направлялась претензия с требованием выплатить неустойку, которая оставлена без удовлетворения.

Поскольку ответчиком добровольно не удовлетворены требования истца о выплате неустойки, суд полагает возможным, с применением положения ст. 333 ГК РФ, взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере 30 000 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.

Понятие пределов разумности и учета конкретных обстоятельств необходимо соотносить с объектом судебной защиты. Размер возмещения стороне расходов должен быть соотносим с объемом защищаемого права, и не превышать объем защищаемого права и блага.

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя,

101

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 им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

С учетом разумности, сложности дела, суд присуждает истцу возмещение расходов за оказанные юридические услуги в размере 25 000 рублей. Данную сумму суд считает справедливой, с учетом объема оказанных услуг.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, ст.ст. 333.36, 333.19 Налогового кодекса РФ с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета г. Москвы в размере 6 000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Шикаловой Елены Анатольевны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Шикаловой Елены Анатольевны неустойку в сумме 250 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф за несоблюдение требований потребителя в размере 30 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

В удовлетворении исковых требований в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «ЛЮБЛИНО ДЕВЕЛОПМЕНТ» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

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

Судья

О.А. Плаксина



Судья
Секретарь

Решение в окончательной форме принято 17 января 2022 года