

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

30 сентября 2020 года

г. Москва

Кузьминский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Фёдоровой Я.Е., при секретаре Канториной Я.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску В _____, Во _____ А _____ ООО "Зеленодольская 41" о защите прав потребителей, взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры и машиноместа, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

В _____ Н.А. обратились в суд с иском к ООО "Зеленодольская 41" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов. В обоснование заявленных требований Истцы ссылаются на то, что между ООО "Зеленодольская 41" (застройщиком) с одной стороны и В _____ В _____ (участниками долевого строительства) с другой стороны был заключен договор № _____ участия в долевом строительстве от 25.09.2018 г., в соответствии с условиями которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 41, корп. 2, стр. 2, и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать участникам долевого строительства по акту приема-передачи расположенный в многоквартирном жилом доме объект – квартиру с условным номером _____ 2 этаже (в соответствии с пунктом 2.3 договора – передача Истцам должна быть осуществлена не позднее 30.09.2019 г.), а Истцы обязались уплатить застройщику обусловленную договором цену – 10 577 857 рублей 20 копеек, и после завершения строительства принять объект. Кроме того, между Истцами и Ответчиком 07.02.2019 г. был заключен договор № _____ участия в долевом строительстве, предусматривающий передачу Истцам объекта долевого строительства – машиноместа с условным номером _____ жженного на -1 этаже, не позднее 30.09.2019 г., а Истцы обязались оплатить обусловленную договором цену – 1 308 010 рублей и после завершения строительства принять объект.

Финансовые обязательства по оплате цены договоров № _____ были исполнены Истцами в полном объеме и своевременно. Вместе с тем, квартира и машиноместа в установленные договорами сроки Истцам не переданы.

На основании изложенного, Истцы просили взыскать с Ответчика в свою пользу (в равных долях) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (квартиры), рассчитанную за период с 01.10.2019 г. по 02.04.2020 г., – 782 761 рубль 43 копейки (по 391 380 рублей 71 копейка в пользу каждого из Истцов), неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (машиноместа), рассчитанную за период с 01.10.2019 г. по 02.04.2020 г., – 48 657 рублей 97 копеек (по 24 328 рублей 98 копеек в пользу каждого из Истцов), компенсацию морального вреда - 50 000 руб. (в пользу каждого из Истцов), штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы (в пользу каждого из Истцов), расходы по оплате юридических услуг – 35 000 руб. (в пользу _____).

Истцы в суд не явились, извещены надлежащим образом, обеспечили явку своего представителя по доверенности – _____, который заявленные требования поддержал в полном объеме по изложенным в исковом заявлении основаниям.

Представитель Ответчика ООО "Зеленодольская 41" в суд явился, представил письменные возражения на иск, в которых просил снизить неустойку на основании положений ст. 333 ГК РФ, возражал против удовлетворения компенсации морального вреда и судебных расходов в заявленной Истцами сумме.

Заслушав объяснения представителя Истцов, представителя Ответчика, суд находит искивые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 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» (далее по тексту - Закон) по договору участия в долевом строительстве (далее по тексту - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно ч.1 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» (далее –Закон), 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.

Согласно ч. 1 ст. 8 Закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 Закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что между ООО "Зеленодольская 41" (Ответчиком) с одной стороны и В. [REDACTED] и Н.А. (Истцами) с другой стороны был заключен договор № [REDACTED] об участии в долевом строительстве от 25.09.2018 г., в соответствии с условиями которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 41, корп. 2, стр. 2, и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать участникам долевого строительства по акту приема-передачи расположенный в многоквартирном жилом доме объект – квартиру с условным номером [REDACTED] на 12 этаже (в соответствии с пунктом 2.3 договора – передача Истцам должна быть осуществлена не позднее 30.09.2019 г.), а Истцы обязались уплатить застройщику обусловленную договором цену – 10 577 857 рублей 20 копеек, и после завершения строительства принять объект. Кроме того, между Истцами и Ответчиком 07.02.2019 г. был заключен договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве, предусматривающий передачу Истцам объекта долевого строительства – машиноместа с условным номером [REDACTED], расположенного на -1 этаже, не позднее 30.09.2019 г., а Истцы обязались оплатить обусловленную договором цену – 1 308 010 рублей и после завершения строительства принять объект.

Финансовые обязательства по оплате цены договоров [REDACTED] были исполнены Истцами в полном объеме и своевременно. Вместе с тем, квартира и машиноместа в установленные договорами сроки Истцам не переданы.

Согласно ст. 6 п. 3 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ 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 ГК РФ.

Согласно ч. 2 ст. 310 ГК РФ, в случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

Застройщик не вправе продлить срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения с участником долевого строительства, обратное бы снижало ответственность застройщика за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства и ограничивало право участника долевого строительства на предъявление требований, связанных с нарушением срока передачи объекта долевого строительства (право на неустойку (пеню) за нарушение срока передачи объекта долевого строительства и т.д.).

Одностороннее изменение условий договора, заключенного с потребителем, прямо запрещено законом, возможность принять или отклонить предложение о подписании дополнительного соглашения к договору зависит от волеизъявления Истцов, с которыми таковое не заключалось.

19.06.2020 г. Истцы направили Ответчику претензии с требованием выплатить им неустойку за просрочку передачи объектов долевого строительства, однако Ответчик в добровольном порядке требования Истцов не удовлетворил.

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 законом.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Принимая во внимание, что Ответчик нарушил срок передачи Истцам квартиры и машиноместа, он обязан уплатить участнику долевого строительства неустойку (пени) в определенном законом размере.

Неустойка за просрочку передачи квартиры, за период с 01.10.2019 г. по 02.04.2020 г., составит: $10\,577\,857 \text{ рублей } 20 \text{ копеек} \times 6\% \div 300 \times 185 \text{ дней} \times 2 = 782\,761 \text{ рубль } 43 \text{ копейки}$

В соответствии с пунктом 2.4 договора № _____, объект долевого строительства приобретается участниками долевого строительства в общую совместную собственность, таким образом каждый из Истцов вправе требовать неустойку в следующем размере: $782\,761 \text{ рубль } 43 \text{ копейки} \div 2 = 391\,380 \text{ рублей } 71 \text{ копейка}$

Неустойка за просрочку передачи машиноместа, за период с 01.01.2020 г. по 02.04.2020 г., составит: $1\,308\,010 \text{ рублей} \times 6\% \div 300 \times 93 \text{ дня} \times 2 = 48\,657 \text{ рублей } 97 \text{ копеек}$

В соответствии с пунктом 2.4 договора № _____, объект долевого строительства приобретается участниками долевого строительства в общую совместную собственность, таким образом каждый из Истцов вправе требовать неустойку в следующем размере: $48\,657 \text{ рублей } 97 \text{ копеек} \div 2 = 24\,328 \text{ рублей } 98 \text{ копеек}$

Проверив расчет неустойки, суд признает его арифметически верным, и полагает возможным положить данный расчет в основу судебного решения, взыскав в пользу каждого из Истцов, с учетом применения положений ст. 333 ГК РФ по заявлению Ответчика, неустойку за просрочку передачи квартиры в размере 165 000 руб. (в пользу каждого) и машиноместа по 15 000 рублей (в пользу каждого), поскольку заявленный Истцами размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушенного права.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 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» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

В силу ст. 15 Закона «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 ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину 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.

Принимая во внимание, что Ответчик нарушил права Истцов как потребителя, суд приходит к выводу об обоснованности требования Истцов о взыскании с Ответчика компенсации морального вреда.

Однако суд считает, что заявленная ко взысканию сумма компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, не соответствуют критерию разумности и справедливости, суд определяет подлежащую взысканию с Ответчика компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, в пользу каждого из Истцов.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона РФ «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» штраф подлежит взысканию за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Учитывая, что требование Истцов о выплате неустойки в досудебном порядке исполнено не было, то в пользу Истцов, подлежит взысканию штраф в размере $(180\,000 \text{ рублей} + 2\,000 \text{ рублей})/2 = 91\,000 \text{ рублей}$, в пользу каждого из Истцов.

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

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, денежные суммы, подлежащие выплате экспертам; расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истец Г. [redacted] заявила ко взысканию расходы по оплате юридических услуг в размере 35 000 рублей.

Учитывая невысокий уровень сложности данного гражданского дела, объем работы представителя суд считает, что заявленная Истцом В. [redacted] сумма в размере 35 000 рублей в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя подлежит снижению до 20 000 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК с Ответчика в доход государства подлежит взысканию госпошлина, от которой был освобожден истец при обращении в суд, пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований имущественного характера – 8 620 рублей.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО « Зеленодольская 41» в пользу В. [redacted] неустойку по договору [redacted] за период с 01.10.2019 по 02.04.2020 г. в размере 165 000 руб. 00 коп., неустойку по договору [redacted] за период с 01.01.2020 по 02.04.2020 г. в размере 15 000 руб., моральный вред в размере 2 000 руб. 00 коп., штраф в размере 91 000 руб. 00 коп.

Взыскать с ООО « Зеленодольская 41» в пользу В. [redacted] неустойку по договору [redacted] за период с 01.10.2019 по 02.04.2020 г. в размере 165 000 руб. 00 коп., неустойку по договору [redacted] за период с 01.01.2020 по 02.04.2020 г. в размере 15 000 руб., моральный вред в размере 2 000 руб. 00 коп., штраф в размере 91 000 руб. 00 коп., расходы представителя в размере 20 000 руб.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО « Зеленодольская 41» в доход бюджета города Москвы госпошлину в размере 8 620 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца, путем подачи апелляционной жалобы через Кузьминский районный суд г. Москвы.

Судья:

