

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

22 июля 2020 года

г. Москва

Перовский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Фролова А.С., при секретаре Малевна О.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3674/20 по иску Афанасовой Людмилы Сергеевны к ООО «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец Афанасова Л.С. обратился в суд с требованиями к ответчику ООО «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

В обоснование своих требований указала, что 22 марта 2019 года между Афанасовой Л.С. и ООО «Зеленодольская 41» был заключен договор № 107 участия в долевом строительстве и передаче ей в срок не позднее 31.12.2019 г. 2-комнатной квартиры № 107, расположенной по адресу: город Москва, ул. Зеленодольская, владение 41 корп. 2 стр.2 стоимостью 11 657 320 руб. 00 коп., которая не передана до настоящего времени.

22 марта 2019 года между Афанасовой Л.С. и ООО «Зеленодольская, 41» был заключен договор № 100 участия в долевом строительстве и передаче ей в срок не позднее 31.12.2019 г. машиноместа № 100, расположенного по адресу: город Москва, ул. Зеленодольская, владение 41 корп. 2 стр.2 стоимостью 1 257 802 руб. 00 коп., которое не передано истцу до настоящего времени.

Истец просит взыскать с ответчика по договору № 107 неустойку за просрочку исполнения обязательства в размере 433 652 руб. 32 коп., по договору № 100 неустойку за просрочку исполнения обязательства в размере 46 790 руб. 23 коп., расходы на представителя в размере 35 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб. 00 коп., и штраф в размере 50 % от присужденной суммы.

Истец Афанасова Л.С. в суд не явилась, обеспечил явку в суд своего представителя Бессонова А.Б., который исковые требования поддержал, просил их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Зеленодольская 41» в судебное заседание не явился, представил письменное возражение, в котором исковые требования не признал, пояснив, что перенос сроков передачи квартиры участнику долевого строительства обусловлен независящими от добросовестного застройщика обстоятельствами, руководствуясь положениями ст. 333 ГК РФ, просил снизить размер неустойки.

Выслушав объяснения явившихся участников процесса, изучив материалы дела, оценив представленные сторонами доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 67 ГПК РФ, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. ст. 309, 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Как установлено 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.

В силу ч. 2 ст. 6 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» 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.

Судом установлено, что [Истец] и ООО «Зеленодольская 41» заключили договор № [номер] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования, в соответствии с условиями которого ответчик обязался построить Индивидуальный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, владение 41 корп. 2 стр.2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать истцу квартиру с условным номером [номер] этаже в этом доме.

В соответствии с пунктом 3.2 договора № [номер] участия в долевом строительстве цена договора составляет 11 657 320 рублей.

В соответствии с пунктом 2.3 договора № [номер] ответчик обязался передать истцу квартиру по акту-приема передачи не позднее 31.12.2019 г., однако до настоящего времени ответчик квартиру истцу не передал.

22.03.2019 г. истец и ответчик заключили договор № [номер] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными помещениями образования, в соответствии с условиями которого ответчик обязался построить индивидуальный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, владение 41 корп. 2 стр.2, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать истцу машиноместо с условным номером [номер], расположенное на -2 этаже в этом доме.

В соответствии с пунктом 3.2 договора № [номер] участия в долевом строительстве цена договора составляет 1 257 802 руб.

Таким образом, судом установлено, что ответчик ООО «Зеленодольская, 41» сроки исполнения обязательства по договору нарушил.

24.04.2020 г. истец направила ответчику претензию с требованием уплаты неустойки. Однако ответчик данные требования проигнорировал.

Разрешая по существу заявленные требования, суд учитывает, что

изменение срока передачи объекта долевого строительства может быть осуществлено по общим правилам, установленным ГК РФ. Один из способов - соглашение сторон договора.

Таким образом, поскольку ответчиком указанные выше обязательства об окончании строительства и передаче участнику объекта долевого строительства в срок не исполнены, истец имеет право на взыскание с ответчика неустойки, установленной ч. 2 ст. 6 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».

Истец просит взыскать неустойку по договору ЗЛ-КВ-100 за период с 01.01.2020 года по 02.04.2020 года, за 93 дня, исходя из ключевой ставки Центробанка РФ действовавшей на момент исполнения обязательств из расчета 1/300 ставки рефинансирования от цены договора по договору долевого участия в строительстве за каждый день просрочки в двойном размере, что составляет 433 652 руб. 32 коп.

Однако суд считает, что размер неустойки по договору № ЗЛ-КВ-100 явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, принимая во внимание срок неисполнения обязательства, объективные причины, препятствовавшие своевременному исполнению ответчиком своих обязательств, сумму договора, учитывая все установленные по делу обстоятельства, в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит снижению до размера 200 000 руб. 00 коп.

Истец просит взыскать неустойку по договору № ЗЛ-ММ-100 за период с 01.01.2020 года по 02.04.2020 года, за 93 дня, исходя из ключевой ставки Центробанка РФ действовавшей на момент исполнения обязательств из расчета 1/300 ставки рефинансирования от цены договора по договору долевого участия в строительстве за каждый день просрочки в двойном размере, что составляет 46 790 руб. 23 коп.

Однако суд считает, что размер неустойки по договору № ЗЛ-ММ-100 явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, принимая во внимание срок неисполнения обязательства, объективные причины, препятствовавшие своевременному исполнению ответчиком своих обязательств, сумму договора, учитывая все установленные по делу обстоятельства, в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит снижению до размера 30 000 руб. 00 коп.

Разрешая исковые требования в части взыскания с ответчика денежной компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, суд руководствуется 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. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред.

Учитывая, что ответчик не исполнил договор в установленный срок, а также

принимая во внимание степень нравственных страданий истца, который был лишен возможности в установленный договором срок начать пользоваться полностью оплаченным им жилым помещением с учетом требований разумности и справедливости, суд считает, что требования истца в части взыскания денежной компенсации морального вреда подлежат удовлетворению частично в размере 5 000 рублей.

Поскольку в соответствии с ч. 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 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя и суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика штрафа в размере 117 500 руб. 00 коп. в пользу истца.

Согласно представленным истцом документам об оказании юридической помощи, истцом были понесены расходы по оплате юридических услуг в связи с рассмотрением настоящего гражданского дела в размере 35 000 руб. 00 коп., которые в соответствии со ст.ст. 100 ГПК РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Принимая во внимание категорию дела и длительность участия представителя истца в судебных заседаниях, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца указанные расходы в сумме 20 000 руб. Установленный размер оплаты услуг представителя полностью соответствует принципам разумности и сложившейся рыночной ситуации в г. Москве.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Размер государственной пошлины по удовлетворенным судом требованиям составляет 5 200 руб. коп., которые подлежат взысканию с ответчика в доход государства.

При рассмотрении требования ответчика о предоставлении отсрочки исполнения решения, суд исходит из следующего.

В соответствии с ст.203 ГПК РФ суд может предоставить отсрочку исполнения решения суда.

Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 г. № 423 «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 и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» (далее по тексту – Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 г. № 423), в отношении уплаты

неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в законную силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 01 января 2021 года. Постановление вступило в законную силу 03.04.2020 года.

Учитывая положения вышеназванного Постановления, принимая во внимание, что решение суда по настоящему делу включает в себя удовлетворённые иски о взыскании неустойки и других штрафных санкций, ответчик вправе рассчитывать на отсрочку исполнения решения суда до 01.01.2021 г., в связи с чем рассматриваемое ходатайство подлежит удовлетворению.

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

### РЕШИЛ:

Исковые требования Афа [redacted] к ООО «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Зеленодольская 41» в пользу Афа [redacted] [redacted] неустойку за нарушение сроков исполнения обязательств по договору № ЗЛ-[redacted] от 22.03.2019 г. в размере 200 000 руб. 00 коп., неустойку за нарушение сроков исполнения обязательств по договору № ЗЛ-[redacted] от 22.03.2019 г. в размере 30 000 руб. 00 коп., штраф за нарушение прав потребителя в размере 117 500 руб. 00 коп., расходы на представителя в размере 20 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. 00 коп.

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказать.

Взыскать с ООО «Зеленодольская 41» в доход бюджета г. Москвы госпошлину в размере 5 200 руб. 00 коп.

Отсрочить ООО «Зеленодольская 41» на срок до 01 января 2021 года исполнение решения Перовского районного суда г. Москвы от 22 июля 2020 года по иску Афа [redacted] к ООО «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

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

Судья

А.С. Фролов

