

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 июля 2020 года

г.о. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Молевой Д.А.,
при секретаре Москаленко Н.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Жу. _____ к Обществу с ограниченной
ответственностью «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки за нарушение
срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации
морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Жу. _____ обратился в суд с исковым заявлением к ООО
«Зеленодольская 41» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи
объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что 09
о _____ года с ответчиком был заключен договор участия в долевом
строительстве № _____ в соответствии с которым ответчик принял на
себя обязательство в предусмотренный договором срок (не позднее 30
сентября 2019 года) своими силами и с привлечением других лиц построить
многоквартирный дом по строительному адресу: г. Москва, ул.
Зеленодольская, вл. 41, корп.2, стр.2, и после получения разрешения на ввод
в эксплуатацию многоквартирного дома передать ему квартиру с условным
номером _____ расположенную на _____ этаже указанного жилого дома, однако до
настоящего времени квартира не передана, истец направил в адрес ответчика
досудебную претензию с требованием выплатить неустойку, однако
неустойка в добровольном порядке не выплачена.

Истец Жу. _____ А.А. в судебном заседании поддержал исковые
требования, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о дате и
времени судебного заседания был извещен надлежащим образом.

В силу п.63, 67, 68. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23
июня 2015 года N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I
части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» сообщение
считается доставленным, если адресат уклонился от получения
корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по
истечении срока хранения.

Суд, выслушав истца, исследовав материалы дела, полагает требования
истца подлежащими частичному удовлетворению по следующим
основаниям.

Из материалов дела следует, что 08.05.2016 года между Ж. [REDACTED] А.А. и ООО «Зеленодольская 41» был заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED].

Из п.2.1., что по настоящему договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства, обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Согласно п. 1.2 объект долевого строительства - жилое помещение в многоквартирном жилом доме с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, расположенном на земельном участке с адресатными ориентирами г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 41, корп.2, стр.2, корп.2. площадью 4464 кв.м. с кадастровым номером 77:04:0004003:5, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики: условный номер [REDACTED], двухкомнатная квартира, общей площади [REDACTED].

Согласно п.3.2 договора цена настоящего договора равняется 10 872 626 руб. 81 коп.

В соответствии с п. 2.3 срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства участнику долевого строительства и одновременно его приема участником долевого строительства – 3 квартал 2019 года при условии исполнения финансовых обязательств участником долевого строительства, предусмотренных договором.

Истцом квартира оплачена в полном объеме.

Квартира до настоящего времени не передана.

04.05.2016 года истец направил в адрес ответчика досудебную претензию с требованием выплатить неустойку, однако требования не исполнены.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве 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.

На основании части 9 статьи 4 указанного Федерального 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 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, регулируемыми 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.

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.

Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законом – Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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.

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.

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. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Сумма неустойки за период с 01.10.2019 года по 02.04.2020 года определена истцом в размере 804 574, 38 руб.

В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции, содержащейся в п. 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в ст. 23, п. 5 ст. 28, ст. 30 и 31 Закона, а также в случаях, предусмотренных иными законами или договором, определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 21.12.2000 N 263-О, положения ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка указанного критерия относится к компетенции суда, разрешающего спор по существу, и производится им по правилам ст. 67 ГПК РФ, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела.

По настоящему делу, суд учитывает, что размер неустойки, заявленный истцом, является несоразмерным последствиям нарушения обязательства, считает необходимым снизить размер взыскиваемой неустойки до 402 287,20 рублей.

Принимая во внимание компенсационную природу неустойки, которая направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и не служит средством обогащения, а также учитывая стоимость предмета договора, заявленный период просрочки, неблагоприятные последствия, наступившие для истца ввиду нарушения ответчиком его прав, суд полагает определенный ко взысканию с учетом ст. 333 ГК РФ размер неустойки, отвечающим балансу прав и интересов сторон.

Частью 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что 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.

Таким образом, учитывая размеры неустойки и компенсации морального вреда, в пользу истцов подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от присужденной суммы, что составляет 201143,60 (50% от 402287,20) рублей.

Как следует из 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

Исходя из смысла положений ст. 15 указанного Закона, при решении вопроса о компенсации морального вреда потребителю, достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

того
ома,
чия,
а в
ику
ик
ре
й
ы
о
)

B&P

B&P

B&P

Поскольку доказан факт нарушения ООО «Зеленодольская 41» договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, поэтому на основании статьи 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" суд взыскивает в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, исходя из конкретных обстоятельств дела, характера причиненных ему страданий, степени вины, длительности неисполнения законных требований.

Согласно ч.1 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.

Таким образом, суд приходит к выводу, что с ответчика подлежит взысканию расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

Из пп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ следует, что от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, а также мировыми судьями, с учетом положений п. 3 настоящей статьи освобождаются истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

Кроме того, освобождение лиц от уплаты государственной пошлины по искам, связанным с защитой прав потребителей, установлено и пунктом 3 ст. 17 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" - потребители, иные истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

При таких обстоятельствах, суд взыскивает с ответчика в доход бюджета городского округа Мытищи государственную пошлину в размере 9434 рублей.

Согласно ч.1 Постановления Правительства РФ № 423 от 02.04.2020 г. в соответствии с пунктами 3 и 4 части 1 статьи 17 Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" Правительство Российской Федерации постановляет: Установить следующие особенности 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:

в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 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", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г.;

при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации", не учитываются убытки, причиненные:

в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г.;

в результате введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на соответствующей территории нахождения строящегося объекта долевого строительства;

проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г., не начисляются.

В отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 1 января 2021 г.

Учитывая вышеуказанное постановление суд считает обоснованным предоставить ответчику отсрочку исполнения настоящего решения суда

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Жу. [redacted] – удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41» в пользу Жу. [redacted] неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.10.2019 по 02.04.2020 в размере 402287,20 рублей, штраф в размере 201143,60 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

Иск в части превышающий удовлетворенные требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41» в доход местного бюджета Московской области государственную пошлину в размере 9434 руб.

Предоставить ООО «Зеленодольская 41» отсрочку исполнения настоящего решения суда по иску Жу. [redacted] а к Обществу с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, сроком до 01 января 2021 года.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

Копия верна
[Signature]
[Stamp]
20 г.

Д.А. Молева

сая 41»
поэтому
ей" суд
10 000
енных
онных
ялось
угой
жит
той
же
и
в

B&P

B&P

B&P

B&P

B&P

B&P