

**РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации**

17 июля 2020 года

г.Сергиев Посад МО

Сергиево-Посадский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Казаровой Т.В.,
при секретаре Макаровой М.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Ко [REDACTED] к ООО «Зеленодольская 41» о взыскании
неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору долевого
участия в строительстве, штрафа, компенсации морального вреда, взыскании
судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Ко [REDACTED] С.И. обратился в суд с иском к ООО «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве за период с 01.01.2019 г. по 02.04.2020 г. в размере 701194,33 руб., компенсации морального вреда в размере 50000 руб., штрафа в размере 50% от суммы удовлетворенных судом требований, расходов на представителя в размере 35000 руб., указав в обоснование заявленных требований, что 29.12.2016 г. между истцом, М. В. и ООО «Зеленодольская 41» был заключен договор № 00000000 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г.Москва, ул.Зеленодольская, вл.41, корп.2, стр.2, корп.2. Объектом долевого строительства по договору являлась однокомнатная квартира [REDACTED] общей площадью с учетом лоджий/террас/веранды/балкона [REDACTED] кв.м., приобретаемая в общую долевую собственность М. В. и Корн [REDACTED] по 1/2 доле за каждого. М. В. и Корн [REDACTED] обязательства по оплате цены договора выполнены в полном объеме в размере 7654960 рублей. Договором участия в долевом строительстве срок передачи объекта был установлен пунктом 2.3 – до 31.12.2018 г. Однако до настоящего времени квартира истцу не передана. 24.04.2020 г. истец обратился к ответчику с претензией о передаче ему квартиры по акту приема-передачи и выплате неустойки, однако его требования добровольно ответчиком не исполнены.

Представитель истца по доверенности адвокат Бессонов А.Б. в судебном заседании исковые требования поддержал и просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Зеленодольская 41» по доверенности Продоус С.А. в судебное заседание не явился, представил заявление о рассмотрении дела его отсутствие и отзыв на исковое заявление, из которого следует, что ответчик возражает против удовлетворения исковых требований. Считает размер неустойки и штрафа завышенными, просит их снизить, применив ст.333 ГК РФ. Компенсация морального вреда истцом не обоснована и не доказана. Также понесенные истцом расходы на представителя несоразмерны правовым действиям, которые им были совершены. Кроме того

просит предоставить ответчику отсрочку в части выплаты неустойки и штрафа в случае удовлетворения исковых требований.

Третье лицо М. Г. в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом о дате, времени и месте судебного разбирательства, о причинах неявки суду не сообщил, об отложении судебного заседания не ходатайствовал, в связи с чем суд на основании ст.167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав пояснения представителя истца, изучив письменные материалы дела и оценив представленные доказательства в их совокупности, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению в силу следующего.

Согласно 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст.310 ГК РФ).

Судом установлено, что [REDACTED] г. между Курпиловым С.И., [REDACTED] и ООО «Зеленодольская 41» был заключен договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и построенными нежилыми помещениями (л.д.22-35).

В соответствии с условиями данного договора, ответчик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и построенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0004003:5 по адресу: г.Москва, ул.Зеленодольская, вл.41, корп.2, стр.2, корп.2, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок не позднее 4 квартала 2018 года передать [REDACTED] и [REDACTED] объект долевого строительства – однокомнатную квартиру [REDACTED] этаже общей площадью без учета лоджий/террас/веранды/балкона [REDACTED], с учетом лоджий/террас/веранды/балкона [REDACTED]. Участники долевого строительства приняли на себя обязательства по уплате цены объекта долевого строительства в сумме 7654960 руб., которые были выполнены в полном объеме. Объект долевого строительства участниками долевого строительства К. [REDACTED] С.И. и М. [REDACTED] приобреталась в долевую собственность, по ½ доли каждого.

Согласно ч.2 ст.6 Федерального законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (часть 2 статья 6 Федерального Закона № 214-ФЗ) предусмотрено, что в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ 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.

Согласно п.1 ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения, обязательство подлежит исполнению в этот день.

В соответствии со ст.708 ГК РФ срок окончания строительства является существенным условием договора долевого участия в строительстве.

Согласно п.4.7 Договора участия в долевом строительстве, срок передачи объекта установлен не позднее 4 квартала 2018 г.

На момент подачи иска в суд, квартира по договору ответчиком не передана.

Поскольку в судебном заседании нашел свое подтверждение факт нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, истец вправе предъявлять требования о взыскании неустойки.

В нарушение требований ст.56 ГПК РФ, ответчик не представил суду доказательств того, что нарушение сроков ввода дома в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства истцу произошло по решению или вине компетентных органов при отсутствии вины застройщика.

Истцом в материалы дела представлен расчет неустойки за период с 01.01.2019 года по 02.04.2020 г.: 7654960 руб. * 6% годовых * 1/300 * 458 дней * 2 = 1402388,67 руб.

Поскольку истец участвует в договоре в равных долях с ~~наименование~~, сумма неустойки должна составлять 701194,33 руб.

Суд соглашается с представленным расчетом, поскольку он является арифметически верным.

Представитель ответчика в отзыве на иск просил снизить размер неустойки.

Суд находит размер неустойки в сумме 701194,33 руб. явно завышенным и не соответствующим вине ответчика в нарушении обязательства.

Согласно ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

На основании п.3 ст.401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов у должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

В силу п.71 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 года №7 «О применении судами некоторых

положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижении неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п.1 ст.2, п.1 ст.6, п.1 ст.333 ГК РФ).

Согласно п. 72 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 года №7 основаниями для отмены в кассационном порядке судебного акта в части, касающейся уменьшения неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, могут являться нарушение или неправильное применение норм материального права, к которым, в частности, относятся нарушение требований пункта 6 статьи 395 ГК РФ, когда сумма неустойки за просрочку исполнения денежного обязательства снижена ниже предела, установленного пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, или уменьшение неустойки в отсутствие заявления в случаях, установленных пунктом 1 статьи 333 ГК РФ (статья 387 ГПК РФ, пункт 2 части 1 статьи 287 АПК РФ).

Также п.75 указанного Постановления Пленума ВС РФ при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п.п.3.4 ст.1 ГК РФ).

Ответчиком не представлено доказательств наличия обстоятельств непреодолимой силы, повлекших ненадлежащее исполнение им обязанностей по настоящему договору.

Суд также учитывает, что строительство многоэтажного дома связано с взаимодействием различных организаций, привлеченных не только для финансирования строительства, но и для непосредственного выполнения необходимых строительных работ; период нарушения обязательства (с 01.01.2018 г. по настоящее время); учитывая компенсационную природу неустойки.

В соответствии с действующим законодательством неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательства, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно компенсационный, то есть является средством возмещения потерь, а не средством обогащения за счет другой стороны.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, период нарушения обязательства, суд считает возможным снизить размер причитающейся истцу неустойки до 400000 руб.

В силу п.9 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «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 силу 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.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 50000 рублей, обоснованное тем, что в результате неисполнения ответчиком обязательств по передаче жилого помещения в собственность в установленный срок ему причинены нравственные страдания.

При определении размера компенсации морального вреда, причиненного истцу, суд учитывает характер и степень перенесенных им нравственных страданий, индивидуальные особенности потребителя.

Суд считает размер компенсации морального вреда, заявленный истцом, завышенным, и с учетом всех обстоятельств дела, принципов разумности и справедливости, срока неисполнения обязательств, отсутствия тяжких последствий неисполнения договора полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца 10000 рублей.

В соответствии с 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям, данным в п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 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.

Судом установлено, что 24.04.2020 г. истец обратился к ответчику с претензией о передаче квартиры по акту приема-передачи, выплате неустойки, однако в добровольном порядке его требования не были удовлетворены (л.д.51, 52).

Указанное является основанием для взыскания с ответчика в пользу истца штрафа в соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ответственность исполнителя, нарушившего законные требования

потребителя, по своей природе является публично-правовой, а именно - административной. В Постановлении Конституционного Суда РФ № 14-П от 12.05.1998 года отмечено, что установление законодателем недифференцированного по размеру штрафа и невозможность его снижения не позволяют применять эту меру взыскания с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств деяния, что нарушает принципы справедливости наказания, его индивидуализации и соразмерности.

По решению суда с ответчика в пользу истца подлежит взысканию 410000 рублей (400000 руб. (размер неустойки) + 10000 руб. (компенсация морального вреда)), соответственно размер штрафа составит 205000 рублей.

В таких условиях столь большой штраф за нарушение обязательств может превратиться из меры воздействия в инструмент подавления экономической самостоятельности и инициативы, чрезмерного ограничения свободы предпринимательства и права частной собственности.

Учитывая изложенное, а, также принимая во внимание, что взыскание штрафа в избыточном размере повлечет изъятие у застройщика значительных средств, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов, что затронет интересы других участников долевого строительства, суд считает возможным уменьшить общий размер штрафа до 100000 рублей, при этом суд учитывает размер причиненного вреда, принципы соразмерности и справедливости.

Истцом также заявлены требования о взыскании расходов, понесенных им при заключении соглашения об оказании правовой помощи в размере 35000 руб.

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 пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Учитывая категорию дела, не представляющую особой сложности, занятость представителя при рассмотрении указанного дела, суд считает разумным и справедливым взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в размере 10000 рублей.

В силу ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден (до 1000000 рублей), 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.

Учитывая, что истец как потребитель, чьи права были нарушены, освобожден от уплаты части государственной пошлины, с ООО

«Зеленодольская 41» подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 8500 рублей.

Руководствуясь Федеральным законом 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 РФ», Законом РФ № 2300-1 от 07.02.1992 г. «О защите прав потребителей», ст.ст. 151, 309, 310, 333 ГК РФ, ст.ст.56, 103, 167, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Кс. [REDACTED] к ООО «Зеленодольская 41» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве, штрафа, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Зеленодольская 41» в пользу Коф. [REDACTED] неустойку за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве за период с 01.01.2019г. по 02.04.2020 г. в размере 400 000 руб., компенсацию морального вреда 10 000 руб., штраф в размере 100 000 рублей, расходы на представителя 10000 рублей, а всего 520000 (пятьсот двадцать тысяч) рублей.

В удовлетворении требований о взыскании денежных средств свыше указанной судом суммы отказать.

Взыскать с ООО «Зеленодольская 41» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 8500 (восемь тысяч пятьсот) рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме через Сергиево-Посадский городской суд Московской области.

Судья

подпись

Т.В. Казарова

Решение в окончательной форме принято 17 июля 2020 года

Судья

подпись

Т.В. Казарова

