



77RS0002De00279.233

№ 2-4146/2017

РЕШЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 октября 2017 года

город Москва

Басманный районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Гусевой И.В., при секретаре Белкиной Д.А., с участием представителя истцов Демакова В.И., представителя ответчика Каневского К.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4146/2017 по иску Дебда [REDACTED] Дебда [REDACTED] к Обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

у с т а н о в и л:

Истцы обратились в суд с иском к ООО «ИнвестСтрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа. В обоснование заявленных требований истцы указывают на то, что 18 декабря 2014 года между Дебда П.Е., Дебда Д.В. и ООО «ИнвестСтрой» заключен договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Стоимость квартиры составила 2 167 664 руб. 94 коп. (пункт 4.1 Договора), обязательства по финансированию строительства принятые на себя истцы выполнили в полном объеме. Пунктом 1.6 договора стороны согласовали срок передачи квартиры – 06 июля 2015 г., однако в установленный срок ответчик квартиру истцам не передал. Истцы лишены возможности вселиться в оплаченное жилище, что вызвало серьезные переживания и моральные страдания. Претензия, направленная истцами в адрес ответчика оставлена без удовлетворения, что послужило основанием для обращения истцов в суд с требованием о взыскании с ответчика в пользу каждого из истцов неустойки в размере 500 000 руб. 00 коп., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб. 00 коп., штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом, а также расходов по оплате услуг представителя в размере 25 000 руб. 00 коп. в пользу Дебда П.Е.

Истцы в судебное заседание не явились, обеспечили явку в судебное заседание своего представителя по доверенности Демакова В.И., который исковые требования поддержал в полном объеме, просил удовлетворить их.

Представитель ответчика ООО «ИнвестСтрой» по доверенности Каневский К.Г. в судебное заседание явился, представил отзыв с приложениями документов на исковое заявление истцов, просил в случае удовлетворения исковых требований истцов, применить положения ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав представителя истцов, представителя ответчика, проверив материалы дела и представленные документы, оценив доказательства в их совокупности, приходит к следующему.

129

Как установлено судом и следует из материалов дела, что 18 декабря 2014 года между ООО «ИнвестСтрой» и Дебда [REDACTED] Дебда [REDACTED] заключен договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Поварово, дачный поселок Поварово, микрорайон № 1, северная часть кадастрового квартала 50:09:0090201, в соответствии с которым ООО «ИнвестСтрой» обязалось в предусмотренный договором срок (пункт 1.6), своими силами и/или с привлечением других лиц, построить многоквартирный дом и по окончании строительства, ввода многоквартирного дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру), состоящее из [REDACTED] комнаты, расположенное на [REDACTED] (девятом) этаже многоквартирного дома в [REDACTED] (пятой) секции, номер на площадке (слева направо от пожарной лестницы) [REDACTED] (триста пятьдесят семь), общей проектной площадью, включая площадь лоджий и балконов без понижающих коэффициентов – [REDACTED] кв.м, общей проектной площадью без учета площади лоджий и балконов – [REDACTED] кв.м, общей проектной площадью, включая площадь лоджий и балконов с понижающим коэффициентом для лоджий [REDACTED] и для балконов [REDACTED] кв.м.

В соответствии с п.1.6 Договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства определен 06 июля 2015 года.

Согласно пункта 2.1 Договора стоимость объекта долевого строительства составляет 2 167 664 руб. 94 коп. Участники долевого строительства оплачивают цену договора, указанную в п.2.1 настоящего договора, путем перечисления на расчетный счет застройщика в следующем порядке: сумма в размере 2 167 664 руб. 94 коп. уплачивается участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно п.3.1.3 Договора застройщик обязуется завершить строительство и обеспечить сдачу многоквартирного дома приемочной комиссии в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство многоквартирного дома, но не позднее срока, указанного в п.1.6 настоящего договора.

В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в вышеуказанный срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

Дебда П.Е., Дебда Д.В. предусмотренные указанным договором обязанности выполнены в полном объеме, что подтверждается квитанцией Сбербанка России от 23 января 2015 года на сумму 2 167 664 руб. 94 коп. и не отрицалось стороной ответчика в ходе судебного разбирательства, при этом ответчиком сроки исполнения своих обязательств по передаче истцу квартиры

100
нарушены.

Согласно ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии со ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

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 должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Согласно ст.1 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» нормы данного Закона распространяются и на участников долевого строительства, у которых возникает право собственности на нежилые помещения.

В соответствии с п.2 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» 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.

Из п.9 ст.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следует, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в части, не урегулированной этим Федеральным законом, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

В силу п.7 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» с изменениями и дополнениями, бремя доказывания обстоятельств,

137

освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе) (п.4 ст.13, п.5 ст.14, п.6 ст.28 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»).

Согласно ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). В договоре о выполнении работ (оказании услуг) может предусматриваться срок выполнения работы (оказания услуги), если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами.

Срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

В случае, если выполнение работы (оказание услуги) осуществляется по частям (доставка периодической печати, техническое обслуживание) в течение срока действия договора о выполнении работ (оказании услуг), должны предусматриваться соответствующие сроки (периоды) выполнения таких работ (оказания услуг).

По соглашению сторон в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Из материалов дела усматривается, что со стороны ответчика по его вине имела место просрочка исполнения сроков по передаче истцам квартиры, в связи с чем истцы имеют право на получение неустойки в соответствии положениями п.6 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, определенный ими, с 02 июля 2016 года по 10 января 2017 года.

Доказательств, подтверждающих исполнение ответчиком обязательств перед истцами по передаче квартиры по акту приема-передачи, суду не представлено.

Вместе с тем, в письменном отзыве представитель ответчика ссылался на направление в адрес истцов уведомлений от 01 мая 2015 года и 27 мая 2015 года, № 510 от 23 декабря 2015 года, № 273 и № 274 от 29 июля 2016 года, об изменении срока передачи объекта долевого строительства соответственно на 1 квартал 2016 года, на 3 квартал 2016 года, на 1 квартал 2017 года, и необходимости оформления соответствующего дополнительного соглашения к заключенному договору, а также с указанием причин, послуживших изменению сроков передачи квартиры ответчиком истцу.

Также представитель ответчика указывает, что невыполнение сроков передачи квартиры истцу было вызвано следующими обстоятельствами: смена генерального подрядчика; передача строительной площадки новому генеральному подрядчику; изменение порядка рассмотрения выдачи разрешительной документации на строительство объектов капитального строительства на территории Московской области; корректировка проекта планировки территории микрорайона № 1 городского поселения Поварово

132
Солнечногорского района Московской области; корректировка технико-экономических показателей, определения с учетом указанных изменений сроков проведения строительных работ и ввода многоквартирных домов в эксплуатацию; мероприятиями по согласованию проекта планировки территории, в том числе через общественные слушания, отказ основного кредитора ответчика - ПАО Банк «Открытие» в финансировании строительства многоквартирного дома и привлечение нового инвестора – ООО Группа компаний Абсолют», благодаря которому по сведениям ответчика, удалось в декабре 2016 года завершить строительство многоквартирного дома. Указанные доводы суд полагает заслуживающими внимания, считает, что нарушение сроков передачи объекта произошло вследствие разных объективных причин.

В соответствии с п.1 ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу п.1 ст.333 Кодекса, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от 21.12.2000 № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, – на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Оценив в порядке ч.1 ст.56 ГПК РФ соразмерность предъявленной к взысканию суммы неустойки последствиям неисполнения обязательств, суд приходит к выводу о том, что ответственность является чрезмерно высокой, доказательств, достоверно подтверждающих тот факт, что просрочка исполнения обязательств причинила истцу ущерб, который соответствует истребуемой им сумме неустойки, не представлено.

Вместе с тем, учитывая, что Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не содержит каких-либо изъятий из общих правил начисления и взыскания неустойки, суд в соответствии со ст. 333 ГК РФ вправе уменьшить размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

С учетом положений ст.333 ГК РФ, суд полагает возможным снизить взыскиваемый размер неустойки до 225 000 руб. 00 коп. для каждого истца, а всего 450 000 руб. 00 коп., поскольку просимая истцами ко взысканию сумма неустойки в размере 1 000 000 руб. 00 коп. явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком обязательств по договору с учетом изложенных

133
представителем ответчика ООО «ИнвестСтрой» обстоятельств, а также принимая во внимание баланс законных интересов сторон, последствия нарушения обязательств, срок неисполнения ответчиком принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства, значимость предмета договора для истцов, характер последствий неисполнения обязательства, учитывая, что работы по строительству жилого дома являются трудоемкими, многозатратными, сложными.

В силу ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, 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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии со ст.151 ГК РФ при определении размеров компенсации морального вреда, суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Несмотря на то, что исковые требования истцов к ООО «ИнвестСтрой» о взыскании компенсации морального вреда основаны на действующем законодательстве, суд считает их подлежащими частичному удовлетворению и, с учетом принципов разумности и справедливости, степени вины ответчика, степени нравственных страданий истцов, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях компенсацию морального вреда в размере 14 000 руб. полагая, что заявленный истцами размер компенсации морального вреда в сумме 50 000 руб. 00 коп. в пользу каждого из истцов необоснованно завышен.

Истцом заявлено о взыскании с ответчика штрафа в порядке абзаца первого пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», в соответствии с которым, 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.

По своей природе штраф, о котором указано в статье 13 Закона «О защите прав потребителей», относится к одному из способов обеспечения исполнения обязательства и является негативным последствием для стороны, уклоняющейся в сроки исполнить обязательство, в связи с чем, имеются основания для применения в отношении данного штрафа общих положений, закрепленных в главе 23 Гражданского кодекса Российской Федерации. Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера

134

неустойки предоставлено суду в целях устранения явной её несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной. Возложение законодателем на суды общей юрисдикции решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по самой своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта о гражданских и политических правах 1966 года).

Учитывая положения ст. 333 ГК РФ, последствия нарушенных прав истцов, суд, принимая во внимание, что ответчик в добровольном порядке отказался выполнить требования истцов о возмещении неустойки, считает возможным с ответчика взыскать штраф в размере 50% от присуждаемой суммы, частично снизив размер штрафа до 150 000 руб. 00 коп., подлежащих взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях.

Расходы по оплате услуг представителя, подтвержденные договором и распиской, по настоящему делу представляются суду разумными в пределах 20 000 руб. 00 коп., и в соответствии со ст. 100 ГПК РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истца Дебда П.Е. в указанном размере.

Согласно ст. 103 ГПК РФ, государственная пошлина в размере 8000 руб. 00 коп. подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета города Москвы.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Дебда [REDACTED] Дебда [REDACTED] [REDACTED] к Обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа – удовлетворить в части.

Взыскать с ООО «ИнвестСтрой» в пользу Дебда [REDACTED] Дебда [REDACTED] в равных долях неустойку в размере 450 000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда в размере 14 000 рублей 00 копеек, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 150 000 рублей 00 копеек.

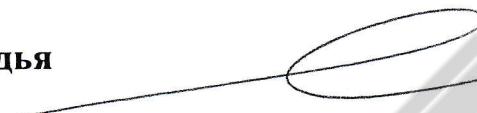
Взыскать с ООО «ИнвестСтрой» в пользу Дебда [REDACTED] расходы на оплату юридических услуг в размере 20 000 рублей 00 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «ИнвестСтрой» в бюджет города Москвы государственную пошлину в размере 8000 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Басманный районный суд города Москвы.

Судья



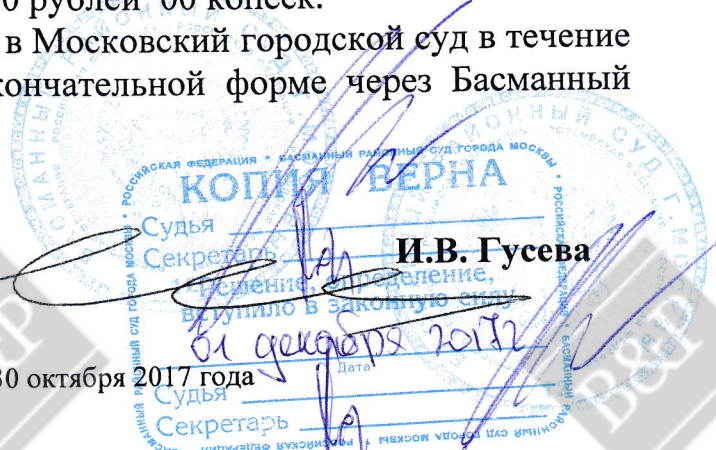
КОПИЯ ВЕРНА

Судья
Секретарь
И.В. Гусева

Решение вынесено, вступило в законную силу
01 октября 2017

Дата

Судья
Секретарь



Решение суда в окончательной форме изготовлено 30 октября 2017 года