

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

28 декабря 2020 г.

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Побединской М.А.,
при секретаре Антиповой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к обществу с ограниченной ответственностью «Лотан» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору долевого участия, денежных средств на устранение строительных недостатков, неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском, впоследствии уточненным, к ООО «Лотан» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору долевого участия, стоимости устранения строительных недостатков, неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что 20.06.2019 между и ООО «Лотан» заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-23-25(кв)-1/5/1(3) (АК) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру в многоквартирном доме в установленный договором срок не позднее 31.12.2019. Объект передан истцу по передаточному акту от 06.03.2020. Кроме того, в ходе эксплуатации выявлены строительные недостатки, которые, в том числе, были выявлены при осмотре. По результатам проведенной досудебной экспертизы стоимость выявленных недостатков составляет 445 495,34 руб. Направленные истцом в адрес ответчика претензии с просьбой выплатить стоимость их устранения оставлена без внимания. Истец просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи квартиры за период с 01.01.2020 по 06.03.2020 в размере 182 622 руб. 69 коп., стоимость устранения строительных недостатков в размере 412 947 руб., неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков за период, начиная с 02.08.2020 по 28.12.2020 в размере 615 291 руб. 03 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, судебные расходы: на проведение досудебного исследования в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 361 руб. 27 коп., расходы на нотариальное удостоверение полномочий представителя в размере 1 600 руб.

В судебное заседание истец . не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

В судебное заседание ответчик ООО «Лотан» своего представителя не направил, извещен о дате слушания дела, представил возражения на исковое заявление, в которых исковые требования не признал, просил отказать в удовлетворении иска, а в случае удовлетворения требований – снизить размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ в связи с ее несоразмерностью, а также предоставить отсрочку исполнения решения до 01.01.2021.

Исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», по договору участия в долевом строительстве (далее - 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.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приёмка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Судом установлено, что 20.06.2019 между и ООО «Лотан» заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-23-25(кв)-1/5/1(3) (АК) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру в многоквартирном доме в установленный договором срок не позднее 31.12.2019.

Как следует из материалов дела, объект передан истцу по передаточному акту 06.03.2020.

Таким образом, на основании установленных судом фактов и вышеприведенных норм права, суд пришел к выводу о том, что ответчиком нарушено обязательство по передаче истцу объекта недвижимости в предусмотренный договором срок.

В судебное заседание истец . не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

В судебное заседание ответчик ООО «Лотан» своего представителя не направил, извещен о дате слушания дела, представил возражения на исковое заявление, в которых исковые требования не признал, просил отказать в удовлетворении иска, а в случае удовлетворения требований – снизить размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ в связи с ее несоразмерностью, а также предоставить отсрочку исполнения решения до 01.01.2021.

Исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», по договору участия в долевом строительстве (далее - 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.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приёмка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Судом установлено, что 20.06.2019 между и ООО «Лотан» заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-23-25(кв)-1/5/1(3) (АК) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру в многоквартирном доме в установленный договором срок не позднее 31.12.2019.

Как следует из материалов дела, объект передан истцу по передаточному акту 06.03.2020.

Таким образом, на основании установленных судом фактов и вышеприведенных норм права, суд пришел к выводу о том, что ответчиком нарушено обязательство по передаче истцу объекта недвижимости в предусмотренный договором срок.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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. 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. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с ответчика подлежит взыскать неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Поскольку дольщиком по договору является физическое лицо, предусмотренная законом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Суд соглашается с представленным истцом расчетом, согласно которому размер неустойки за период с 01.01.2020 по 06.03.2020 составил 182 622,69 руб.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 обязательств.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 обязательств.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае её чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ.

Взыскание неустойки в заявленном истцом размере не соответствовало бы компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление

прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и именно поэтому должна соответствовать последствиям нарушения.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о необходимости снижения размера требуемой истцом неустойки по ходатайству ответчика на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 100 000 руб.

Как указано истцом, после принятия объекта истцом выявлены строительные недостатки.

В ходе рассмотрения дела судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «СТ-Эксперт».

По результатам проведения экспертизы составлено заключение эксперта ССТЭ-164-ПОО-10-20 от 21.12.2020, согласно выводам которого в квартире истца выявлены строительные недостатки, возникшие в результате нарушений обязательных требований, в связи с чем эксперт пришел к выводу о том, что качество объекта долевого строительства – квартира № 40 в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Ленинский г.о., пгт Дрожжино, Новое шоссе, д. 2 не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве Бут2Б-23-25(кв)-1/5/1(3) (АК) от 20.06.2019, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством РФ для данных видов работ. Стоимость устранения строительных недостатков определена экспертом в размере 412 947 руб.

Оснований не доверять выводам указанной экспертизы у суда не имеется, поскольку она проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, а доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено. У суда не имеется оснований сомневаться в правильности заключений эксперта с учетом его компетентности, образования и длительного стажа экспертной работы.

Представленное экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к заключению эксперта, экспертиза проведена экспертом, имеющим соответствующий стаж работы в экспертной деятельности, заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд принимает данное заключение, как допустимое доказательство по делу, полученное в соответствии с требованиями закона и приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца стоимости устранения строительных недостатков в размере 412 947 руб.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки за несвоевременное устранение недостатков, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 22 Закона о защите прав потребителей требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара

ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

На основании п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Следовательно, неустойка подлежит взысканию за период с 02.08.2020 по 28.12.2020. Расчет неустойки за указанный период выглядит следующим образом: $412\ 947,00 \times 149 \text{ (дней)} \times 1\% = 615\ 291,03 \text{ руб.}$

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 обязательств.

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, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ.

Взыскание неустойки в заявленном истцом размере не соответствовало бы компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и именно поэтому должна соответствовать последствиям нарушения.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание явную несоразмерность заявленной неустойки последствиям нарушения обязательства, суд приходит к выводу о необходимости снижения размера требуемой истцом неустойки по ходатайству ответчика на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 300 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что

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 другие 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 лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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.

Суд приходит к выводу о необходимости снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 350 000 руб.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает почтовые расходы истца в

размере 361 руб. 27 коп., расходы на проведение досудебного исследования в размере 50 000 руб., расходы на удостоверение полномочий представителя в размере 1 600 руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 11 629,47 руб. на основании абз. 8 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ в доход бюджета Ленинского городского округа Московской области.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования частично. удовлетворить

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лотан» в пользу стоимость устранения строительных недостатков в размере 412 947 рублей, неустойку за несвоевременную передачу объекта долевого строительства за период с 01.01.2020 по 06.03.2020 в размере 100 000 рублей, неустойку за несвоевременное устранение недостатков за период с 02.08.2020 по 28.12.2020 в размере 300 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 350 000 рублей, судебные расходы на проведение досудебного исследования в размере 50 000 рублей, почтовые расходы в размере 361,27 рублей, расходы на удостоверение полномочий представителя в размере 1 600 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований
о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов на оплату услуг представителя в большем размере – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лотан» в доход бюджета Ленинского городского округа Московской области государственную пошлину в размере 11 629 рублей 47 копеек.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца в Московский областной суд через Видновский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 28 декабря 2020 года.

Председательствующий

Копия ворна
Судья: _____
Секретарь: _____

М.А. Побединская

Решение вступило
в законную силу
«29» _____ 2020 г.
Судья _____
Секретарь _____