

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

28 сентября 2020 г.

г. Видное Московской области

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, штрафа, компенсации
морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ООО «Лотан» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что 30.04.2019 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-23-25(кв)-7/12/10(3) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское, д. Дрожжино. По договору долевого участия стоимость квартиры составляет 6 840 323,60 руб. Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объекта долевого строительства не позднее 31.12.2019. Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу передан лишь 12.06.2020. Направленная истцом в адрес ответчика претензия с просьбой выплатить неустойку оставлена без внимания. Истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.01.2020 по 02.04.2020 в размере 254 460,04 руб., компенсацию морального вреда в размере 29 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, судебные расходы: на оформление нотариальной доверенности в размере 1 600 руб., на направление досудебной претензии в размере 204,64 руб.

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

В судебное заседание ответчик ООО «Лотан» своего представителя не направил, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом, представил отзыв на исковое заявление, в котором просил в удовлетворении исковых требований отказать, а в случае удовлетворения иска – снизить размер неустойки согласно закону, применив ст. 333 ГК РФ, а также рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика, 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 приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными 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 30.04.2019 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № Буг2Б-23-25(кв)-7/12/10(3) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Ленинский район, с/п Булатниковское, д. Дрожжино. По договору долевого участия стоимость квартиры составляет 6 840 323,60 руб.

Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объекта долевого строительства не позднее 31.12.2019. Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу передан лишь 12.06.2020.

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

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки частично, 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.

Исходя из буквального толкования условий договора участия в долевом строительстве, следует, что ответчик принял на себя обязательство передать участнику долевого строительства объекты не позднее 31.12.2019.

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.

Пеней 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 02.04.2020 составляет 254 460,04 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.

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, сравнительно небольшой период просрочки исполнения обязательства, суд приходит к выводу о необходимости снижения размера требуемой истцом неустойки по ходатайству ответчика на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, с учетом установленных обстоятельств, послуживших причиной просрочки исполнения обязательства, суд приходит к выводу о явной несоразмерности заявленной ко взысканию неустойки и снижению её размера до 150 000 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 50 000 руб.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает почтовые расходы истца на направление досудебной претензии в размере 204,64 руб. и расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 1 600 руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

Разрешая заявление ответчика о предоставлении отсрочки исполнения решения, суд руководствуется следующим.

Согласно статьи 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Правительства РФ № 423 от 02 апреля 2020 г. «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» установлены 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 том числе 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.

При таких обстоятельствах суд находит заявление ответчика об отсрочке исполнения решения суда до 1 января 2021 года подлежащим удовлетворению.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 4 500 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. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [redacted] удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лотан» в пол. Нурдинова Турсунбоя Кочкорбаевича неустойку за период с 01.01.2020 по 02.04.2020 в размере 150 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей, судебные расходы: на направление досудебной претензии в размере 204 рублей 64 копейки, на оформление нотариальной доверенности в размере 1 600 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Нурдинова Турсунбоя Кочкорбаевича о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа в большем размере отказать.

Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Лотан» отсрочку исполнения решения суда на срок до 1 января 2021 года.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лотан» государственную пошлину в доход бюджета Ленинского городского округа Московской области в размере 4 500 рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца со дня вступления в законную силу в районный суд Московской области.

Председательствующий

«КОПИЯ ВЕРНА»

Судья *[подпись]*

Секретарь суда *[подпись]*

« 26 » (о.и.ф. подписи) 2020

Решение вступило в законную силу

« 29 » 2020 г.

Судья *[подпись]*

Секретарь *[подпись]*

