

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 мая 2020 г.

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Зыряновой А.А., при секретаре Богословцевой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2582/20 по иску к ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ответчику, просил суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за период с 01.06.2019 года по 15.08.2019 года в сумме 215009 руб. 52 коп., штраф, компенсацию морального вреда 29 000 руб., почтовые расходы 213 руб. 64 коп., расходы на оформление доверенности 1500 руб.,

В обоснование заявленных требований указано, что 03.11.2017 г. между истцом с одной стороны, и ответчиком ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» (Застройщиком) заключен Договор участия в долевом строительстве.

В соответствии с Договором Застройщик обязался своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональную комплексную застройку: Комплекс в составе корпусов и подземного паркинга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0010112:1788, по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино, вне границ, 1 очередь, 1 этап и в срок не позднее 31 мая 2019 г. передать Участнику Объект долевого строительства Апартаменты стоимостью 5853253 руб. 84 коп.

Финансовые обязательства по оплате цены договора истцом были исполнены своевременно и в полном объеме. Ответчику была направлена досудебная претензия, с требованием в добровольном порядке выплатить неустойку, требование не удовлетворено. Объект долевого строительства передан истцу по Акту 15.08.2019 года.

В судебное заседание истец не явился, уведомлен.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил возражения в письменной форме, просил о снижении неустойки и штрафа на основании ст.333 ГК РФ, поскольку сроки сдачи объекта нарушены по объективным причинам, жилой дом введен в эксплуатацию, размер неустойки несоразмерен последствиям нарушенного обязательства. Просил снизить штраф, предоставить отсрочку исполнения решения суда на основании Постановления Правительства РФ до 01.01.2021 года.

Исследовав материалы дела, суд принимает решение о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона обязуется в предусмотренных

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.

В силу части 1 статьи 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2).

Согласно статье 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что 03.11.2017 г. между истцом Гонтарь Т.В., с одной стороны, и ответчиком ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» (Застройщиком) заключен Договор участия в долевом строительстве.

В соответствии с Договором Застройщик обязался своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональную комплексную застройку: Комплекс в составе корпусов и подземного паркинга, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0010112:1788, по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино, вне границ, 1 очередь, 1 этап и в срок не позднее 31 мая 2019 г. передать Участнику Объект долевого строительства - Апартаменты стоимостью 5853253 руб. 84 коп.

Финансовые обязательства по оплате цены договора истцом были исполнены своевременно и в полном объеме. Ответчику была направлена досудебная претензия, с требованием в добровольном порядке выплатить неустойку, требование не удовлетворено. Объект долевого строительства передан истцу по Акту 15.08.2019 года.

Таким образом, период нарушения обязательств ответчиком по передаче истцу объекта долевого строительства составляет с 01.06.2019 по 15.08.2019 г. В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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 связи с нарушением Застойщиком обязанности по передаче объекта долевого строительства, размер неустойки за указанный период составляет 215009 руб. 52 коп.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

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 Определению Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 N 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 изCESSности 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 РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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.

В соответствие с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 «О защите прав потребителей» определено, 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

С учётом изложенного, суд уменьшает размер неустойки до 150000 руб., размер штрафа до 50 000 руб.

В силу 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. Размер компенсации морального вреда суд определяет в 5 000 руб.

На основании ст. 98, 100 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы услуги нотариуса 1500 руб., почтовые услуги по отправке ответчику досудебной претензии 213, 64 руб.

В силу ст.103 ГПК РФ в доход государства с ответчика подлежит взысканию госпошлина за требования имущественного и неимущественного характера, от уплаты которой истец освобожден законом, в сумме 4500 руб.

Представитель ответчика ходатайствует о предоставлении ответчику отсрочки исполнения решения суда до 01.01.2021 года.

В соответствии с частью 1 ст. 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлению лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда.

В силу ст. 434 ГПК РФ, при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или о рассрочке исполнения.

В Постановлении Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 года №423 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), мер 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» (Далее Постановление) указано, что 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 со дня вступления в силу настоящего постановления до 01.01.2021 года. В отношении уплаты неустойки (пени) требования о которой были предъявлены к застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 01.01.2021 года.

В соответствии с частью 4 статьи 2 ГК РФ во исполнении Гражданского кодекса и иных законов, Указов Президента РФ, Правительство РФ вправе принимать постановления, содержащие нормы гражданского права. Указанное Постановление Правительства издано во исполнении ФЗ – 214 ФЗ, ГК РФ и иному закону не противоречит и подлежит применению в данном правоотношении.

Так же суд считает возможным рассмотреть вопрос о применении отсрочки исполнения решения суда по ходатайству ответчика, одновременно с рассмотрением исковых требований.

Так как компенсация морального вреда взыскана с застройщика в связи с просрочкой исполнения обязательств по передаче квартиры, а судебные расходы являются убытками, то решение в части взыскания сумм компенсации морального вреда и судебных расходов подлежит отсрочке по тем же основаниям, что и взысканная неустойка.

Поскольку в постановлении Правительства прямо указано на предоставление отсрочки исполнения решения суда до 01.01.2021 года, ответчиком заявлено такое ходатайство, то суд удовлетворяет ходатайство ответчика и предоставляет отсрочку исполнения решения суда до 01.01.2021 года.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» - удовлетворить частично.

Взыскать с ответчика ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» в пользу истца неустойку за период с

01.06.2019 по 15.08.2019 в сумме 150000 руб., штраф 50000 руб., компенсацию морального вреда 5 000 руб., судебные расходы на оплату доверенности 1500 руб., оплату услуг почты 213, 64 руб., с отсрочкой исполнения решения суда до 01.01.2021 года.

Взыскать с ответчика ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» в доход бюджета муниципального образования Ленинский муниципальный район госпошлину 4500 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня составления в мотивированное форме, которое составлено 19.05.2020.

Федеральный судья

Зырянова А.А.

