КОПИЯ

№ 2-3008/2021

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

04 августа 2021 года

город Москва

Останкинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Бедняковой В.В., при секретаре Цыпляевой А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «Борец» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве,

УСТАНОВИЛ:

(далее - истец) обратился в суд с иском к ООО «Борец» (далее – ответчик) о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, ссылаясь в обоснование заявленных требований на то, что между сторонами были заключены договоры участия в долевом строительстве, в соответствии с которыми ответчик обязался построить и передать истцу объекты долевого строительства. Указывая на нарушение ответчиком сроков передачи объектов долевого строительства, истец просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору № Шер-1,7 (мм)-1/-2/297(1)(АК) за период с 31.03.2021 г. по 28.05.2021 г. в размере 25 801 руб. 68 коп., за период с 29.05.2021 г. по дату вынесения решения суда в размере ключевой ставки ЦБ РФ; неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору № Шер-1 (кл)-4/-2/602(0)(АК) за период с 31.03.2021 г. по 28.05.2021 г. в размере 4 551 руб. 65 коп., за период с 29.05.2021 г. по дату вынесения решения суда в размере ключевой ставки ЦБ РФ; неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору № Шер-1 (кв)-4/10/8(2)(АК) за период с 31.03.2021 г. по 28.05.2021 г. в размере 190 927 руб. 42 коп., за период с 29.05.2021 г. по дату вынесения решения суда в размере ключевой ставки ЦБ РФ; компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., нотариальные расходы в размере 2 200 руб., почтовые расходы в размере 693 руб., штраф.

Истец в судебное заседание не явился, извещен о рассмотрении дела, обеспечил явку своего представителя по доверенности – Бурлаченко И.В., которая заявленные исковые требования поддержала в полном объеме, просила иск удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил до судебного заседания письменные возражения, просил отказать в удовлетворении исковых требований, в случае удовлетворения исковых требований просил применить положения ст.333 ГКРФ в части взыскания неустойки и штрафа.

На основании ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителя истца, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что 29.08.2019 г. между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № Шер-1,7 (мм)-1/-2/297(1)(АК). Условиями договора между сторонами был согласован объект долевого строительства (машино-место, условный номер 297, расположенное по адресу: г. Москва, СВАО, район Бутырский, ул. Складочная, вл. 6, корп. 1,7).

В соответствии с п. 5.1.2 договора объект долевого строительства должен был быть передан истцу не позднее 30 марта 2021 г. В соответствии с п. 4.1 договора цена договора составила 1 311 950 руб.

29.08.2019 г. между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № Шер-1 (кл)-4/-2/602(0)(АК). Условиями договора между сторонами был согласован объект долевого строительства (кладовая, условный номер 602, расположенное по адресу: г. Москва, СВАО, район Бутырский, ул. Складочная, вл. 6, корп. 1,7).

В соответствии с п. 5.1.2 договора объект долевого строительства должен был быть передан истцу не позднее 30 марта 2021 г. В соответствии с п. 4.1 договора цена договора составила 88 000 руб.

29.08.2019 г. между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № Шер-1 (кв)-4/10/8(2)(АК). Условиями договора между сторонами был согласован объект долевого строительства (кладовая, условный номер 376, расположенное по

адресу: г. Москва, СВАО, район Бутырский, ул. Складочная, вл. 6, корп. 1,7).

В соответствии с п. 5.1.2 договора объект долевого строительства должен был быть передан истцу не позднее 30 марта 2021 г. В соответствии с п. 4.1 договора цена договора составила 9 708 174 руб.

Объекты долевого строительства на момент судебного разбирательства истцу не переданы.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия о выплате неустойки, требования истца ответчиком не исполнены.

Разрешая заявленные требования, суд руководствуется положениями ст. 12, 56 ГПК РФ; ст. 309 ГК РФ регламентирующей общие положения об исполнении обязательств; ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающей обязанность застройщика уплатить неустойку в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства; ч. 9 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающей применение к спорным правоотношениям законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной этим федеральным законом; ст. 330 ГК РФ определяющей понятие неустойки; ст. 333 ГК РФ предусматривающей возможность снижения неустойки; нормами Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1"О защите прав потребителей".

Учитывая, что ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок не выполнены, объект долевого строительства истцу не передан, требования истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства обоснованы и подлежат удовлетворению за период с 31.03.2021г. по 04.08.2021 г.

Вместе с тем, из пункта 1 статьи 333 ГК РФ в редакции Федерального закона от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ следует, что, 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.

Пунктом 6 статьи 395 ГК РФ предусмотрено, что, если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в пункте 1 настоящей статьи.

В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды (пункт 1 статьи 395 ГК РФ).

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона N 214-ФЗ 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 пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" содержатся обязательные разъяснения о том, что применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Правовые позиции о наличии у ответчика, осуществляющего предпринимательскую деятельность и заявившего о применении статьи 333 ГК РФ, обязанности доказать наличие таких исключительных обстоятельств, которые указывали бы на явную несоразмерность законной неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательств застройщиком, на необоснованность выгоды, которую получит гражданин-участник долевого строительства в случае ее взыскания судом, а также о том, что суду необходимо исследовать вопрос исключительности случая нарушения ответчиком взятых на себя обязательств и допустимости уменьшения размера взыскиваемой неустойки в зависимости от заслуживающих внимания конкретных обстоятельств

дела и в обязательном порядке привести в своем решении мотивы в обоснование выводов о наличии или отсутствии исключительности соответствующего случая и допустимости уменьшения размера взыскиваемой неустойки, были приведены в пунктах 26, 27 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., в его действующей редакции.

В качестве критериев для установления несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательств в указанном Обзоре рекомендовано учитывать такие конкретные обстоятельства дела, как: цена договора, длительность периода и причины нарушения обязательств застройщиком, принятие застройщиком мер к завершению строительства, исполнение застройщиком своих обязательств, последствия для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства и иные обстоятельства.

В пунктах 9, 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июня 2017 г., вновь приведены правовые позиции о том, что бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства последствиям нарушения обязательства лежит на застройщике, нарушившем обязательство, а также о том, что к отношениям, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, заключенного после 1 июня 2015 г., статья 333 ГК РФ подлежит применению в редакции Федерального закона от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" с учетом разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств".

Из разъяснений пунктов 69 - 81 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" следует, что бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика.

Определяя размер подлежащей взысканию в пользу истца неустойки, суд принимает во внимание разъяснения, содержащиеся в пункте 75 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", согласно которым 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 (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Аналогичные разъяснения содержатся в пункте 2 постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", где указывается, что при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного

обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Таким образом, оценив представленные сторонами доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, в том числе стоимость объекта недвижимости, уплаченную истцом при заключении договора, время просрочки обязательства, суд находит необходимым определить размер взыскиваемой с ответчика неустойки за просрочку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства не ниже двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения, полагая, что такой размер неустойки будет соответствовать последствиям нарушения обязательств ответчиком, отвечать требованиям соблюдения баланса интересов сторон спора.

Таким образом, суд взыскивает с ответчика в пользу истца неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства:

- по договору № Шер-1,7 (мм)-1/-2/297(1)(АК) - 50 000 рублей.
- по договору по договору № Шер-1 (кл)-4/-2/602(0)(АК) - 10 000 рублей.
- по договору № Шер-1 (кв)-4/10/8(2)(АК) - 350 000 рублей.

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

Частью 2 ст. 151 ГК РФ предусмотрено, что при определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимание обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии с разъяснениями п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки.

На основании ст. 151 ГК РФ, ст. 1099, 1101 ГК РФ, ст. 15 ФЗ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", учитывая характер физических и нравственных страданий с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего, принимая во внимание, что судом установлено наличие вины ответчика в нарушении прав истца, выразившееся в ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, что, по мнению суда, является соразмерным и разумным.

На основании ст. 13 п. 6 Закона от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", учитывая, что требование истца о выплате неустойки не было удовлетворено в добровольном порядке ответчиком, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 206 000 руб. (10 000 + 50 000 + 350 000 + 2 000 х 50%). Исключительных обстоятельств для снижения размера

штрафа суд не усматривает.

На основании ст. ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию почтовые расходы в размере 693 руб., нотариальные расходы в размере 2 200 руб., поскольку установлено, что они понесены истцом в связи с рассмотрением данного дела, доверенность оформлена истцом на ведение представителем данного конкретного дела о взыскании неустойки с застройщика, несение истцом указанных расходов подтверждено.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ с ответчика в доход бюджета города Москвы суд взыскивает государственную пошлину в размере в размере 7 600 руб. (7300 руб. за рассмотрение исковых требований о взыскании неустойки и 300 руб. за рассмотрение требований о компенсации морального вреда).

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

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Борец» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства в сумме 410.000 рублей, компенсацию морального вреда 2.000 руб., штраф 206.000 рублей, почтовые расходы в размере 693 рублей, нотариальные расходы в размере 2.200 рублей.

Взыскать с ООО «Борец» госпошлину в доход бюджета г. Москвы в размере 7.600 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Останкинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Беднякова В.В.

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
Решение, определение вступило в законную силу
14.09.2020г.
Дата
Судья
Секретарь

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № 2-3008/21 «04» августа 2021 г.
(дата принятия судебного акта)

Останкинский районный суд города Москвы
(полное наименование и почтовый адрес суда (судебного участка), выдавшего исполнительный лист)

г.Москва, 1-ая Останкинская, д.35, 129515
(наименование и место нахождения иностранного суда, третейского суда или международного коммерческого арбитража, на основании судебного акта которого выдан исполнительный лист)

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted] к ООО «Борец» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве

решил (определил, постановил) Взыскать с ООО «Борец» в пользу [redacted] неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства в сумме 410.000 рублей, компенсацию морального вреда 2.000 руб., штраф 206.000 рублей, почтовые расходы в размере 693 рублей, нотариальные расходы в размере 2.200 рублей.

Судья В.В. Беднякова

Серия