

КОПИЯ

Дело № 2-3580/2021

РЕШЕНИЕ СУДА

Именем Российской Федерации

08 июня 2021 года

Московская область,

г.Балашиха , Московский пр-д , д. 1

Балашихинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Кобзаревой О.А.

при секретаре судебного заседания Влазневой О.А.

с участием пр. истца Бурлаченко И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО "Ривьера Парк" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта, штрафа, судебных расходов, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец предъявил к ответчику ООО "Ривьера Парк" иск о защите прав потребителей, в котором просит суд взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2020 по 02.04.2020 в размере 171 805,41 руб. и 291 661,02, компенсацию морального вреда 100 000 руб., почтовые расходы в размере 431,04 руб., расходы на оформление доверенности в размере 1 900 руб., расходы на представителя в размере 35 000 руб., штраф. В обоснование иска указано о том, что 04.07.2018 между истцом и ответчиком заключен договор № Бал-2.2(нж)-1/1/2(0)-1 (АК) участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями договора ответчик взял на себя обязательство передать истцу следующее помещение: нежилое помещение, условный номер 2, этаж расположения 1, номер подъезда (секции) 1, проектная общая площадь 46,30 кв.м., по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга», корпус 2.2.,2.3. Согласно п. 4.1 договора сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства (цена договора) в размере 4 618 425 руб. Обязательство по оплате цены договора исполнено истцом своевременно и в полном объеме. В соответствии с условиями п.5.1.2 договора застройщик обязан передать нежилое помещение участнику долевого строительства в срок не позднее 31.12.2019, однако объект долевого строительства участнику долевого строительства не был передан в установленный срок. Объект долевого строительства был передан истцу по акту приема-передачи 02.12.2020. 20.01.2021 с целью защиты своих прав по договору участник долевого строительства посредством почтовой связи истец обратился к застройщику с претензией.

04.07.2018 между истцом и ответчиком заключен договор № Бал-2.2(нж)-1/1/3(0)-1 (АК) участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями договора ответчик взял на себя обязательство передать истцу следующее помещение: нежилое помещение, условный номер 3, этаж расположения 1, номер подъезда (секции) 1, проектная общая площадь 91,70 кв.м., по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга», корпус 2.2.,2.3. Согласно п. 4.1 договора сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства (цена договора) в размере 7 840 350 руб. Обязательство по оплате цены договора исполнено истцом своевременно и в полном объеме. В соответствии с условиями п.5.1.2 договора застройщик обязан передать нежилое помещение участнику долевого строительства в срок не позднее 31.12.2019, однако объект долевого строительства участнику долевого строительства не был передан в установленный срок. Объект долевого строительства был передан истцу по акту приема-передачи 02.12.2020. 20.01.2021 с целью защиты своих прав по договору участник долевого строительства посредством почтовой связи истец обратился к застройщику с претензией.

В судебное заседание истец не явился, извещен, его представитель Бурлаченко И.В. на требованиях настаивала в полном объеме, возражала против применения ст. 333 ГК РФ.

Ответчик ООО «Ривьера Парк» в судебное заседание своего представителя не направил, о месте и времени был извещен надлежащим образом, представлены письменные возражения с применением ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Исходя из положений ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; вследствие причинения вреда другому лицу; вследствие неосновательного обогащения; вследствие иных действий граждан и юридических лиц.

Зашита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; иными способами, предусмотренными законом, что установлено ст. 12 ГК РФ.

Согласно ст.ст. 307, 309 ГК РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию. Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Исходя из положений 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. Как установлено ст. 333 ГК РФ, 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.

Согласно ст. 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ, если иное не установлено ГК РФ. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами данной главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.

В силу п. 1 ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Исходя из положений ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 1 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве является основанием для привлечения денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено

Федеральным законом. 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 Федеральным законом.

Согласно ст. 5 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

Как установлено ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, 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-секций 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 соответствии со ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым 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. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Согласно ст. 10 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В силу положений ст. 12 этого же Федерального закона, обязательства застройщика считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон от 17.02.1992 г. № 2300-1), требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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.

Исходя из положений ст. 15 указанного выше Закона, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Из материалов гражданского дела следует, что 04.07.2018 между истцом и ответчиком заключен договор № Бал-2.2(нж)-1/1/2(0)-1 (АК) участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями договора ответчик взял на себя обязательство передать истцу следующее помещение: нежилое помещение, условный номер 2, этаж расположения 1, номер подъезда (секции) 1, проектная общая площадь 46,30 кв.м., по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга», корпус 2.2.,2.3.

Согласно п. 4.1 договора сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства (цена договора) в размере 4 618 425 руб. Обязательство по оплате цены договора исполнено истцом своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями п.5.1.2 договора застройщик обязан передать нежилое помещение участнику долевого строительства в срок не позднее 31.12.2019, однако объект долевого строительства участнику долевого строительства не был передан в установленный срок.

Объект долевого строительства был передан истцу по акту приема-передачи 02.12.2020.

20.01.2021 с целью защиты своих прав по договору участник долевого строительства посредством почтовой связи истец обратился к застройщику с претензией.

04.07.2018 между истцом и ответчиком заключен договор № Бал-2.2(нж)-1/1/3(0)-1 (АК) участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями договора ответчик взял на себя обязательство передать истцу следующее помещение: нежилое помещение, условный номер 3, этаж расположения 1, номер подъезда (секции) 1, проектная общая площадь 91,70 кв.м., по строительному адресу: Московская область, г.о. Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга», корпус 2.2.,2.3.

Согласно п. 4.1 договора сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства (цена договора) в размере 7 840 350 руб. Обязательство по оплате цены договора исполнено истцом своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями п.5.1.2 договора застройщик обязан передать нежилое помещение участнику долевого строительства в срок не позднее 31.12.2019, однако объект долевого строительства участнику долевого строительства не был передан в установленный срок.

Объект долевого строительства был передан истцу по акту приема-передачи 02.12.2020.

20.01.2021 с целью защиты своих прав по договору участник долевого строительства посредством почтовой связи истец обратился к застройщику с претензией.

Иных доказательств не представлено. Ходатайства лиц, участвующих в деле, судом разрешены.

Представленные по делу доказательства являются относимыми, допустимыми и достоверными, а в их совокупности и взаимной связи достаточными для разрешения гражданского дела.

Оценив в совокупности и взаимной связи представленные по делу доказательства, суд считает требование истца о взыскании с ответчика неустойки обоснованным, поскольку объект долевого строительства не передан застройщиком

участнику долевого строительства в установленный договором срок не позднее 31.12.2019.

Исходя из заявленных по данному делу исковых требований, и указанных выше фактических обстоятельств дела, названная неустойка подлежит взысканию за период с 01.01.2020 по 02.04.2020.

Вместе с тем, исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, представленных сведений о последствиях ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, суд приходит к выводу о том, что указанная истцом ко взысканию неустойка за указанный период явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, и применяет положения п. 1 ст. 333 ГК РФ, снижая размер неустойки до 130 000 рублей по договору № Бал-2.2(нж)-1/1/2(0)-1 (АК) и до 240 000 руб. по договору № Бал-2.2(нж)-1/1/3(0)-1 (АК).

В оставшейся части неустойка взысканию с ответчика не подлежит.

Учитывая установленную вину ответчика в нарушении прав истца в части исполнения обязательств по договору, суд считает требование о взыскании компенсации морального вреда обоснованным.

Исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, последствий ненадлежащего исполнения условий договора, известных из материалов дела, суд взыскивает с ООО «Ривьера Парк» в пользу потребителя компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил требование потребителя о выплате ему неустойки, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, взысканию с ООО «Ривьера Парк» в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 380 000 (130 000 руб. + 240 000 руб.+10 000)/2.

Несмотря на это, неустойка на момент рассмотрения дела ни в какой части не выплачена, в связи с чем, суд взыскивает штраф, снижая его на основании ст. 333 ГК РФ до 190 000 руб.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает почтовые расходы в размере 431,04 руб. и расходы на составление доверенности в размере 1 900 руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

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.

Суд также считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оказание юридических услуг в размере 20 000 руб., на основании ст.100 ГПК РФ, поскольку в рассматриваемом случае, услуга по подготовке к рассмотрению настоящего спора не требовала от заявителя значительных затрат времени на работу с различной правовой информацией для цели выработки его правовой позиции по делу. Судом не усмотрено, что представителем истца в рамках данного дела предпринимались какие-либо экстраординарные меры юридического свойства, непосредственно связанные с судебным процессом по данному делу, выходящие за пределы обычной деятельности и действий представителя по данной категории

споров, данное дело не обладает повышенной сложностью и не требовало от представителя дополнительных временных затрат, связанных с исполнением функций представителя лица, участвующего в деле.

Таким образом, по указанным выше основаниям, рассматриваемый в данном гражданском деле иск подлежит частичному удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в пользу неустойку за период с 01.01.2021 по 02.04.2020 по договору № Бал-2.2(нж)-1/1/2(0)-1 (АК) в размере 130 000 руб., неустойку за период с 01.01.2021 по 02.04.2020 по договору № Бал-2.2(нж)-1/1/3(0)-1 (АК) в размере 240 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф 190 000 руб., почтовые расходы в размере 431,04 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 1 900 руб., расходы на представителя в размере 20 000 руб.

В удовлетворении требований о взыскании неустойки в размере 41 805,41 руб., неустойки в размере 51 661,02 руб., компенсации морального вреда в размере 90 000 руб., расходов на представителя в размере 15 000 руб., штрафа в большем размере отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

О.А. Кобзарева

Решение в окончательной форме принято 28 июня 2021 года
Судья
O.A. Кобзарева

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 29 июля 2021 года

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-3580/2021

В производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001-01-2021-002758-11

Судья О.А.Кобзарева:



Секретарь О.Д.Курамшина: