

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

г.Москва

21 сентября 2021 года

Солнцевский районный суд города Москвы в составе судьи Демочкиной О.В., при секретаре Кудрявцевой М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3368/21 по иску

к АО «ПИК-Индустрія» о взыскании неустойки по договору долевого участия, компенсации морального вреда,

установил:

Истцы обратились в суд с указанным иском, просят взыскать с ответчика в свою пользу неустойку по договору долевого участия №МещЛес-6.2(кв)-5/4/1 (3)(АК) от 06.10.2018 года в размере 402 420 руб. 14 коп., моральный вред в размере 50 000 руб., штраф, расходы на составление доверенности – 2500 руб., расходы по направлению претензии – 231 руб. 04 коп., расходы на оплату юридических услуг – 30 000 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что ответчик нарушил сроки передачи квартиры, приобретенной истцами по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Действиями ответчика истцам причинен моральный вред. Истцы являются потребителями, а потому ответчик должен выплатить предусмотренный действующим законодательством штраф.

Представитель истцов в судебное заседание явился, доводы иска поддержал.

Представитель ответчика АО «ПИК-Индустрія» в судебное заседание не явился, извещен, представил письменные возражения, в которых просил в иске отказать, а в случае удовлетворения иска просил снизить взыскиваемые истцом суммы в связи с их несоразмерностью последствиям нарушенного обязательства.

Суд, заслушав представителя истцов, изучив материалы дела, исследовав письменные доказательства, считает иск подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям.

Судом установлено, что 06 октября 2018 года между застройщиком АО «ПИК-Индустрія» и участником долевого строительства заключен договор участия в долевом строительстве №МещЛес-6.2(кв)-5/4/1 (3)(АК), на основании которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства в долевую собственность (по ½ доле каждому) в виде жилого помещения – квартиры, условный номер 305, этаж 4, номер подъезда (секции) 5, проектная площадь 68,50 кв.м. Стоимость объекта долевого строительства по условиям договора участия в долевом строительстве – 8 748 264 руб. Истцы полностью исполнили свои обязательства по оплате объекта долевого строительства. По условиям договора участия в долевом строительстве срок передачи объекта участнику долевого строительства – не позднее 15.11.2020 года, однако квартира передана истцам 18 мая 2021 года.

Разрешая исковые требования, суд исходит из следующего.

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона 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», 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 соответствии со ст. 6 указанного Закона, 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 (ч.1).

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 (ч.2).

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 ГК РФ (ч. 3).

Как указывалось выше, по условиям заключенного между истцами и ответчиком договора участия в долевом строительстве застройщик обязан передать объект долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 15 ноября 2020 года. Какого-либо дополнительного соглашения об изменении срока передачи объекта истцам сторонами не заключалось.

В силу ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Согласно ст.309 ГК РФ 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу ч. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона 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», 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.

Согласно ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с ч.1, ч.5 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Поскольку ответчиком допущено нарушение срока передачи истцам объекта долевого строительства, с ответчика в пользу истцов в равных долях подлежит взысканию неустойка, размер которой по заявленным требованиям за период с 01.01.2021 по 18.05.2021 года составит 402 420 руб. 14 коп., с учетом математического расчёта, произведенного истцом иске, поскольку расчет судом проверен и признан математически верным.

При рассмотрении вопроса о размере неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, суд исходит из того, что на основании ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение прав потребителя, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства (при условии заявления должника о таком уменьшении). В письменных возражениях на иск представителем ответчика заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 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. Представленная 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, то есть, по существу, – на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Руководствуясь положениями ст. 333, п. 6 ст. 395 ГК РФ, учитывая разъяснения, изложенные в п.п. 75, 76 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», и принимая во внимание конкретные обстоятельства настоящего дела, цену договора, длительность периода нарушения и причины нарушения обязательств ответчиком, указанные в представленных суду документах, принятие ответчиком мер к выполнению своих обязательств, степень выполнения им своих обязательств, последствия для истца, наступившие вследствие нарушения ответчиком своих обязательств, суд полагает, что соразмерным, справедливым и разумным размером неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истцов, будет являться денежная сумма в размере 200 000 руб.

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.

В соответствии со 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 РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Согласно п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 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.

Суд признает, что действиями ответчика истцу причинены нравственные страдания и присуждает ответчика компенсировать истцам моральный вред в сумме 20 000 руб.

Согласно ч.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При таких обстоятельствах дела и в соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» суд взыскивает с ответчика в пользу истцов штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя - в размере: (200000 руб. + 20000 руб.) x 50% = 110 000 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца почтовые расходы 231 руб. 04 коп.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истцов расходы на юридические услуги в размере 15 000 руб., с учетом существа спора, длительности его рассмотрения, работы, проделанной представителем.

Оснований для взыскания расходов на составление доверенности суд не усматривает, поскольку доверенность выдана не на представление интересов по конкретному настоящему делу, а содержит иные полномочия представителя по представления интересов истцов в иных государственных органах и организациях, более того, оригинал доверенности в материалы дела не передан, что свидетельствует о том, что представительство будет осуществляться по доверенности по иным вопросам, не связанным с настоящим гражданским делом.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ суд также взыскивает с ответчика в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 5500 руб. (5 200 руб. по требованию имущественного характера + 300 руб. по требованию о компенсации морального вреда) пропорционально удовлетворенной части иска.

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

решил:

Иск – удовлетворить частично

Взыскать с АО «ПИК-Индустрия» в пользу

в равных долях неустойку в размере 200 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 20000 руб., штраф в размере 110 000 руб., расходы на юридические услуги в размере 15 000 руб., почтовые расходы 231 руб. 04 коп.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с АО «ПИК-Индустрія» в бюджет г.Москвы государственную пошлину в размере 5500 руб.

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

Судья

Демочкина О.В.

