

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 июля 2021 года

г. Москва

Пресненский районный суд г. Москвы в составе:
председательствующего судьи Кузьмичева А.Н.,
при секретаре Буйновой А.Е.,
с участием представителя истца Говорковой Д.А.,
представителя ответчика Ревазовой Ю.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4258/2021 по
иску к ПАО «ПИК-Специализированный Застройщик» о
взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, -

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в Пресненский районный суд города Москвы с иском к ПАО «ПИК-Специализированный Застройщик» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, в обосновании которого указал следующее.

04 августа 2019 года между и ПАО Группа Компаний ПИК» (в настоящее время ПАО «ПИК-Специализированный застройщик» заключен договор участия в долевом строительстве № БунЛуг-2.3/1(кв)-4/5/2(2).

В соответствии с п. 3.1 Договора, Ответчик обязался своими силами или с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом, после получения Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, не позднее 30.12.2020 года (п. 5.1.2 Договора) передать Истцу и третьему лицу по передаточному акту объект долевого строительства: жилое помещение, квартира, количество комнат: 2 (две), условный номер 213, секция (подъезд): 4, этаж расположения: 5, общая площадь 60,60 кв. м. по строительному адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово, з/у 1/1 корп. 2.3/1.

Цена Договора определена в размере 6 983 847,00 рублей (п. 4.1 Договора). Истец в полном объеме исполнил свое обязательство по уплате цены Договора, что подтверждается передаточным актом от 02.03.2021 г.

2 марта 2021 года по передаточному акту к договору участия в долевом строительстве № БунЛуг-2.3/1(кв)-4/5/2(2), Ответчик осуществил передачу Объекта Истцу.

10 апреля 2021 года Истцом в адрес Ответчика направлена претензия о выплате в добровольном порядке неустойки за нарушение сроков передачи Объекта.

Истец просит суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку по договору участия в долевом строительстве № БунЛуг-2.3/1(кв)-4/5/2(2) от 04.08.2019 года за период с 01.01.2021г. по 02.03.2021г. в размере 120 704 руб. 16 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., нотариальные расходы в размере 2300 руб., расходы по направлению претензии в размере 231 руб. 04 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере в размере 35 000 руб. 00 коп, а также штраф в пользу потребителя.

Истец в судебное заседание не явился, извещен судом надлежащим образом, направил в суд своего представителя.

Представитель истца по доверенности Говоркова Д.А. в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала в полном объеме по доводам, изложенным в иске.

Представитель ответчика ПАО «ПИК-Специализированный Застройщик» по доверенности Ревазова Ю.Г. в судебное заседание явилась, исковые требования не признала по мотивам представленных в письменном виде возражений, просила снизить размер неустойки и штрафных санкций.

Третье лицо в судебное заседание не явилась, извещена судом строительства надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщила.

Проверив материалы дела, выслушав представителей истца и ответчика, суд находит иск подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям.

В соответствии со 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 силу 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.

Согласно п. 9 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Частью 1 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

На основании ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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. 10 Федерального закона «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.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, 04 августа 2019 года между и ПАО Группа Компаний ПИК» (в настоящее время ПАО «ПИК-Специализированный застройщик» заключен договор участия в долевом строительстве № БунЛуг-2.3/1(кв)-4/5/2(2) (л.д. 10-18).

В соответствии с п. 3.1 Договора, Ответчик обязался своими силами или с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом, после получения Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, не позднее 30.12.2020 года (п. 5.1.2 Договора) передать Истцу и третьему лицу по передаточному акту объект долевого

чена судом строительства: жилое помещение, квартира, количество комнат: 2 (две), условный номер 213, секция (подъезд): 4, этаж расположения: 5, общая площадь 60,60 кв. м. по строительному адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Столбово, з/у 1/1 корп. 2.3/1».

Цена Договора определена в размере 6 983 847,00 рублей (п. 4.1 Договора). Истец в полном объеме исполнил свое обязательство по уплате цены Договора, что подтверждается передаточным актом от 02.03.2021 г.

2 марта 2021 года по передаточному акту к договору участия в долевом строительстве № БунЛуг-2.3/1(кв)-4/5/2(2), Ответчик осуществил передачу Объекта Истцу.

10 апреля 2021 года Истцом в адрес Ответчика направлена претензия о выплате в добровольном порядке неустойки за нарушение сроков передачи Объекта (л.д. 32-33), которая осталась без ответа.

Таким образом, со стороны ответчика допущена просрочка исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства, что в соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», является основанием для начисления неустойки.

Согласно расчету истца, период просрочки исполнения обязательства за период с 01.01.2021г. по 02.03.2021 г. составляет 120 704 руб.

С учетом положений ст. 196 ГПК РФ, ст. ст. 7, 8 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» суд соглашается с расчетом истца, считая его арифметически верным.

Представителем ответчика заявлено ходатайство о снижении размера неустойки.

При рассмотрении вопроса о размере подлежащей взысканию неустойки суд исходит из того, что на основании ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. В письменных возражениях на иск и в судебном заседании представителем ответчика заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от 21.12.2000 г. № 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 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.

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, то есть, по существу, - на реализацию требования ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 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.

Суд, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства и не должна служить средством обогащения, но при этом направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, приходит к выводу, что определенная истцами неустойка является несоразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком, в связи с чем, имеются основания для снижения размера неустойки.

Учитывая конкретные обстоятельства настоящего дела, цену договора, длительность периода нарушения и причины нарушения обязательств застройщиком, указанные в представленных суду документах, принятие застройщиком мер к завершению строительства, степень выполнения ответчиком своих обязательств, последствия для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства, суд полагает, что соразмерным, справедливым и разумным размером неустойки размере 60 000 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.

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 с положениями п. 2 ст. 1099 ГК РФ моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

Статья 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-І «О защите прав потребителей» гласит: 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.

Судом установлено, что ответчик нарушил права потребителя, предусмотренные законом, в связи с чем, истец испытывал нравственные страдания в связи с длительным неисполнением требований потребителя, необходимостью неоднократно обращаться к ответчику и в суд.

Однако, при определении размера компенсации морального вреда суд в соответствии с требованиями ст. 1101 ГК РФ учитывает требования разумности и справедливости, фактические обстоятельства, при которых истцу причинены нравственные страдания, и приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей 00 копеек.

В соответствии с положениями пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких

договоров, Закон с
специальными зак
Пунктом 4
требований потр
прав потребит
изготовителем
уполномоченн
ответчика в
требование
между ист
долевого у
истца шт
размере
возраже
являетс
ответч

000 1
(л.д

по
у

возможного) договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Пунктом 46 данного постановления предусмотрено, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготавителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона). При таких обстоятельствах, учитывая, что между истцом и ПАО «ПИК-Специализированный Застройщик» заключен договор долевого участия в строительстве, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца штраф в пользу потребителя. Учитывая, что в данном случае сумма штрафа в размере 50% соразмерна объему нарушенного права, суд не принимает во внимание возражения ответчика в данной части, и полагает, что уменьшение размера штрафа является не допустимым, в связи с чем считает возможным взыскать в пользу истца с ответчика штраф в размере 35 000 руб.

Истец также просил взыскать расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб. согласно представленному в материалы дела Договору № 1815 от 03.04.2021г. (л.д. 31) и произведенной истцом оплаты по нему.

Согласно ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно правовой позиции, выраженной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 17.07.2007 г. N 382-0-0, часть первая статьи 100 ГПК РФ предоставляет суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя. Поскольку реализация названного права судом возможна лишь в том случае, если он признает эти расходы чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела, при том что, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, суд обязан создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей сторон.

Исходя из анализа данной нормы права, суд взыскивает расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах, что является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым – 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.

Принимая во внимание вышеизложенное, учитывая конкретные обстоятельства дела, при рассмотрении которого не потребовалось значительных временных затрат, категорию спора, не относящуюся к делам, представляющим собой сложность, фактически объем оказанных юридических услуг, исходя из принципа разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать в пользу истца с ответчика расходы на оплату юридических услуг в размере 15 000 руб.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек.

Ст. 98 ГПК РФ предусматривает, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворенным требованиям.

Таким образом, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать почтовые расходы в размере 231,04 руб.

Между тем, суд не усматривает оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов на составление доверенности в размере 2300 руб., поскольку доверенность выдана не по конкретному делу, наделяет представителей большим объемом полномочий,

со сроком действия 3 года, даёт возможность представлять интересы истца в разных органах, по разным поручениям, может быть использована при рассмотрении судом других дел.

Разрешая заявленные исковые требования, суд приходит к выводу о наличии совокупности юридически значимых обстоятельств, при которых иск подлежит удовлетворению частично. Данный вывод суд основывает на анализе материалов, представленных и исследованных в ходе судебного заседания, которой дает оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, и в соответствии с положениями норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

Истец при подаче искового заявления в силу закона был освобожден от уплаты государственной пошлины. В соответствии с п. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований. Таким образом, удовлетворяя исковые требования, суд взыскивает с ответчика государственную пошлину в размере 2300 рублей 00 копеек в доход бюджета г. Москвы.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования -удовлетворить частично.

Взыскать с ПАО «ПИК-Специализированный Застройщик» в пользу

неустойку за период с 01.01.2021г. по 02.03.2021г. в размере 60 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб., почтовые расходы в размере 231,04 руб., штраф в размере 35 000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Взыскать с ПАО «ПИК-Специализированный Застройщик» в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 2 300 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Пресненский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:



Секретарь

Судья