

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г.Москва

16 сентября 2021 года

Солнцевский районный суд города Москвы в составе судьи Шилкина Г.А., при секретаре Пшедромирской Е.А., с участием представителя истца Горшнева Р.П., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3052/21 по иску к АО «ЛСР.Недвижимость-М» о защите прав потребителя, взыскании денежных средств, компенсации морального вреда,-

установил:

Истец обратилась в суд с указанным иском, в котором с учетом уточнения своих требований просят взыскать с ответчика в свою пользу неустойку в размере 827289 руб. 27 коп. и в размере 74005 руб. 29 коп. за нарушение сроков окончания строительства и передачи истцу объектов долевого участия в строительстве, компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф по Закону РФ «О защите прав потребителей», почтовые расходы 231 руб., нотариальные расходы 2300 руб.

Исковые требования мотивированы тем, что ответчик нарушил сроки передачи квартиры и машиноместа, приобретенных истцом по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Действиями ответчика истцу причинен моральный вред. Истец является потребителем, а потому ответчик должен выплатить предусмотренный действующим законодательством штраф. Для защиты своих нарушенных прав истец была вынуждена обратиться с иском в суд, в связи с чем понесла дополнительные расходы.

Истец в суд не явилась. В судебном заседании представитель истца Горшнев уточнил требования полностью поддержал.

Представитель ответчика Назарова Э.А. представила возражения на иск, в которых просила рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика и отклонить иск, а в случае его удовлетворения снизить взыскиваемые истцом суммы в связи с их несоразмерностью.

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

14 июня 2018 года между застройщиком АО «ЛСР.Недвижимость-М» и участником долевого строительства заключен договор участия в долевом строительстве № 37290/0618-ЛЗ по постройке многоквартирного дома по адресу: г.Москва, ул.Производственная, вл.6; объект долевого строительства – жилое помещение по вышеуказанному адресу со следующими характеристиками: корпус 3, секция 9, этаж 10, условный номер 754, общая проектная площадь 56,6 кв.м., количество комнат 2. Стоимость объекта долевого строительства – 7098149 руб. Истец полностью исполнила свои обязательства по оплате объекта долевого строительства. По условиям договора участия в долевом строительстве № 37290/0618-ЛЗ от 14 июня 2018 года срок передачи объекта участнику долевого строительства – не позднее 30 сентября 2020 года. Фактически квартира не передана истцу по акту приема-передачи в установленный договором срок.

14 июня 2018 года между застройщиком АО «ЛСР.Недвижимость-М» и участником долевого строительства заключен договор участия в долевом строительстве № 37287/0618-М-ЛЗ по постройке многоквартирного дома по адресу: г.Москва, ул.Производственная, вл.6; объект долевого строительства – машиноместо по вышеуказанному адресу со следующими характеристиками: корпус 3, уровень -1, общая проектная площадь 13,25 кв.м. Стоимость объекта долевого строительства – 634966 руб. Истец полностью исполнила свои обязательства по оплате объекта долевого строительства. По условиям договора участия в долевом строительстве № 37287/0618-М-ЛЗ от 14 июня 2018 года срок передачи объекта участнику долевого строительства – не позднее 30 сентября 2020 года. Фактически машиноместо не передано истцу по акту приема-передачи в установленный договором срок.

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 заключенных между истцом и ответчиком договоров участия в долевом строительстве застройщик обязан передать объекты долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 30 сентября 2020 года. Какого-либо дополнительного соглашения об изменении срока передачи объектов истцу 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 и ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стор пред предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы) 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 градостроительным нормам и правилам.

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 истцу объектов долевого строительства, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка, размер которой по заявленным требованиям за период с 01 января 2021 года по 16 сентября 2021 года составит:

- по квартире 7098149 руб. x 6,75% /150 x 259 дней просрочки = 827289 руб. 27 коп.,
 - по машиноместу 634966 руб. x 6,75% /150 x 259 дней просрочки = 74005 руб. 29 коп.,
- а всего 901294 руб. 56 коп.

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. 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.

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 истца, будет являться денежная сумма в размере 450000 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, однако размер требуемой истцом компенсации морального вреда – 50000 руб. суд признает завышенным и несоразмерным и присуждает ответчика компенсировать истцу моральный вред в сумме 10000 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 истца штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя в размере: (450000 руб. + 10000 руб.) х 50% = 230000 руб.

На основании ч.1 ст.98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца документально подтвержденные почтовые расходы в сумме 231 руб.

Требования истца о возмещении нотариальных расходов удовлетворению не подлежат в связи со следующим.

Как разъяснено в п.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Представленная истцом нотариально удостоверенная доверенность выдана не для ведения конкретного дела, а предоставляет неограниченный объем полномочий доверенному лицу, таким образом, оснований для взыскания расходов на оформление данной доверенности не имеется.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ суд также взыскивает с ответчика государственную пошлину в размере 7700 руб. исходя из цены иска 450000 руб. (неустойка), поскольку другие требования истцов в цену иска не включаются.

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

решил:

Иск – удовлетворить частично.
Взыскать с АО «ЛСР.Недвижимость-М» в пользу неустойку в размере 450000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., штраф в размере 230000 руб., почтовые расходы 231 руб.

Взыскать с АО «ЛСР.Недвижимость-М» в бюджет г.Москвы государственную пошлину в размере 7700 рублей.

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

Шилкин Г.А.

