

Общество с ограниченной ответственностью «Д-ИНВЕСТ»

ОГРН 1137746186390 ИНН 7701990550

127273, ГОРОД МОСКВА, АЛЛЕЯ БЕРЕЗОВАЯ, ДОМ 5А, СТРОЕНИЕ 1-3, КОМНАТА 12

В Бутырский районный суд города Москвы
Адрес: 127018, г. Москва, ул. Образцова, дом 26

Истец: [REDACTED]

Адрес: [REDACTED]

Ответчик: ООО «Д-Инвест»

Адрес: 127273, г. Москва, Березовая аллея, дом 5А,
стр. 1-3, ком. 12

Дело №02-3240/2022

Судья Начинкина Т.П.

Возражение

на исковое заявление о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа

В производстве Бутырского районного суда г. Москвы находится дело №02-3240/2022 по иску [REDACTED] (далее по тексту – Истец) к ООО «Д-Инвест» (далее по тексту – Ответчик) о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа.

С заявленными исковыми требованиями Ответчик не согласен, считает их незаконными и необоснованными по следующим основаниям.

1. В соответствии с ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

Неустойка исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 25 февраля 2022 г (п. 2 Постановления правительства Российской Федерации от 17 мая 2022 г. № 890).

Расчет неустойки за период 16.02.2018 по 28.03.2022:

Цена	Период просрочки			Ставка ¹	Формула	Неустойка
	с	по	дней			
3 042 306,6	16.02.2018	03.04.2020	778	7,5%	$3\,042\,306,60 \times 778 \times 2 \times 1/300 \times 7,5\%$	1 183 457,27 р.
3 042 306,6	02.01.2021	28.03.2022	450	7,5%	$3\,042\,306,60 \times 450 \times 2 \times 1/300 \times 7,5\%$	684 518,98 р.
					Итого	1 867 976, 25

¹ Ставка ЦБ РФ на день наступления обязательства.

2. Начисленная неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с п. 26 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) 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; неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года N 263-О, 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 требований части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Возложение на ООО «Д-Инвест» обязанности по выплате неустойки в заявленном размере может также негативно отразиться на исполнении Ответчиком обязанностей по своевременному финансированию строящихся объектов недвижимости, что, в свою очередь, приведет к ущемлению интересов и нарушению прав третьих лиц, участвующих в строительстве объекта и рассчитывающих на своевременное получение апартаментов.

Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

Снижение неустойки не приведет к неосновательному обогащению застройщика, поскольку нет оснований считать, что Ответчик неправомерно пользовался денежными средствами Истца, денежные средства направлены на строительство, согласно официальному сайту застройщика <http://legendarniy.ru> строительные работы ведутся, передача объекта планируется в июле 2022 г.

Таким образом, Ответчик полагает, что сумма заявленной Истцом неустойки вследствие просрочки передачи объекта долевого строительства явно завышена, несоразмерна последствиям нарушения обязательства и должна быть снижена.

Неустойка в размере 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей, по мнению Ответчика, в наибольшей степени обеспечит баланс прав и законных интересов истца, нарушенное право которого будет восстановлено, и не будет являться средством дополнительного дохода, с одной стороны, и Ответчика, на которого будет возложено бремя ответственности за нарушение принятого на себя обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок.

3. Исключительность случая.

Имеются обстоятельства, указывающие на исключительность случая задержки передачи объекта долевого строительства, задержка передачи объекта произошла не по вине Ответчика, а по независящим от него причинам.

Нарушение сроков строительства связано со следующим:

- длительность оформления исходно-разрешительной документации для присоединения строящихся домов к инженерным сетям и коммуникациям микрорайона, необходимо было дополнительное время для согласования изменений в проект и получения положительного заключения экспертизы;

- сложная эпидемиологическая ситуация в стране в 2020 году, из-за которой большая часть поставщиков строительных материалов и оборудования увеличили сроки поставок;

- наличие сложной экономической ситуации в стране, возникшей с февраля 2022 года, нарушены сроки производства материалов и оборудования, а также сроки их поставок.

4. Сумма штрафа, подлежащая взысканию, несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Штраф, предусмотренный статьей 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки.

Возможность уменьшения размера штрафа за неисполнение требования потребителя прямо содержится в разъяснениях Пленума Верховного Суда РФ (п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 N 20 "О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан"), и сама по себе она не ставится под сомнение. Более того, Верховный Суд РФ рассматривает данный штраф как разновидность законной неустойки, что делает применение к нему ст. 333 ГК РФ еще более очевидным.

В соответствии с п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2013 N 20 "О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан" судам следует иметь в виду, что применение статьи 333 ГК РФ возможно лишь в исключительных случаях, когда подлежащий уплате штраф в соответствии пункт 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, по заявлению Ответчика с указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера штрафа является допустимым.

Штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона РФ "О защите прав потребителя" является мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства, по сути, являясь разновидностью неустойки, имеет назначение стимулировать Ответчика на добросовестное исполнение своих обязательств, однако не должен приводить к неосновательному обогащению одной из сторон правоотношения.

Ответчик считает, что возможный размер убытков Истца, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленного штрафа, в том числе убытков в виде уплаты процентов и суммы займа по кредитному (ипотечному) договору на приобретение квартиры; расходов на аренду жилья и пр.

Полагаем, что обстоятельства, имеющие значение для оценки взыскиваемого штрафа, изложенные Ответчиком, являются исключительными, размер штрафа, предусмотренный законодательством явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, а уменьшение размера штрафа будет обоснованным.

5. Сумма компенсации морального вреда несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Ответчик считает, что требуемый Истцом размер компенсации морального вреда не отвечает требованиям разумности, справедливости и несоразмерен последствиям нарушения, что подтверждается следующим.

Статья 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" закрепляет, что 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.

Согласно п. 8 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда" размер компенсации зависит от характера и объема, причиненных истцу нравственных или физических страданий, степени вины ответчика в каждом конкретном случае, иных заслуживающих внимания обстоятельств, и не может быть поставлен в зависимость от размера удовлетворенного иска о возмещении материального вреда, убытков и других материальных требований; при определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Степень нравственных или физических страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда, индивидуальных особенностей потерпевшего и других конкретных обстоятельств, свидетельствующих о тяжести перенесенных им страданий.

Поскольку моральный вред по своему характеру не предполагает возможности его точного выражения в денежной форме и полного возмещения, предусмотренная законом компенсация должна отвечать признакам справедливого вознаграждения потерпевшего за перенесенные страдания.

Каких-либо доказательств фактов, а также причинно-следственной связи между наступлением указанных событий и моральными, нравственными страданиями истца в материалах дела так же не имеется.

Учитывая обстоятельства дела (длительность просрочки, отсутствие каких-либо финансовых и нравственных страданий), Ответчик считает, что размер компенсации морального вреда, который будет соответствовать требованиям статьи 151, 1101 ГК РФ, статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», разумности и справедливости, последствиям нарушения права, а также физическим и нравственным страданиям Истца, **компенсация морального вреда подлежит взысканию в сумме не более 10 000 рублей.**

6. Заявленная сумма судебных расходов является чрезмерной и необоснованно завышенной.

В соответствии со 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.

В соответствии с п. 13 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги; при определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Чрезмерность заявленных судебных расходов выражается в следующем:

- дело не относится к категории сложных, по делу суд провел всего два заседания – по 15 каждое (предварительное и основное);
- представитель заявителя не потратил много времени для подготовки позиции по делу, в связи с тем, что сложность дела не требует экстраординарных умственных и физических затрат;
- объем оказанных услуг представляет собой: подготовка искового заявления, участие в судебном заседании;
- услуги по получению решения, исполнительного листа, направлении исполнительного документа для взыскания не оказаны.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ в случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Таким образом, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

ПРОСИТ СУД:

1. Уменьшить подлежащую уплате неустойку до 600 000 (Шестьсот тысяч) рублей.
2. Уменьшить подлежащий уплате штраф до 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей.
3. Уменьшить размер компенсации морального вреда до 10 000 рублей.
4. Уменьшить сумму судебных расходов.
5. Отказать во взыскании судебных расходов по отправке претензий.
6. Предоставить отсрочку исполнения судебного Решения сроком до 31.12.2022 года.

Представитель ООО «Д-Инвест»

