

Гагаринский районный суд г. Москва

Ответчик:

АО «БЦ «На Долгоруковской»
Москва, ул. Большая Черёмушкинская,
д. 25, стр. 97, ком. 528Б

Представитель:

Вехов Роман Андреевич
Тел.: 8 (916) 576-21-55

Дело № 02-5431/2022

Судья Кочнева А. П.

Письменные объяснения

1. Изменение сроков строительства и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства обусловлено наличием обстоятельств непреодолимой силы и произошло не по воле Ответчика.

1.1. Распространение коронавирусной инфекции является общеизвестным обстоятельством непреодолимой силы.

Как разъяснено в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утвержденным Президиумом ВС РФ 21.04.2020, применительно к нормам части 3 статьи 401 ГК РФ, предусматривающей возможность освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие действия непреодолимой силы, обстоятельства, вызванные угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, в частности приостановление деятельности предприятий и учреждений признаются обстоятельствами непреодолимой силы, если будет причинная связь между этими обстоятельствами и неисполнением обязательства (вопрос 7 Обзора ВС РФ от 21.04.2020 N 1).

Указом Мэра Москвы от 14.03.2020г. N 20-УМ установлено, что распространение новой коронавирусной инфекции является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности в соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994г. N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", который является обстоятельством непреодолимой силы".

стройки останавливались на 1 мес. в мск жд мид

1.2. Правительство продлило все стройки окончание которых планировалось после введение ограничительных мер на 1 год, признавая эпидемию исключительным фактором.

В соответствии с п. 1 приложения 3 к ПП РФ от 03.04.2020 № 440 на один год продлевается срок действия разрешений на строительство, срок действия которых истекает после дня вступления в силу настоящего постановления.

Согласно письму Мосгосстройнадзора от 17.08.2020 № 09-670/20-(6)-1 разрешение на строительство продлено именно на основании п. 1 приложения 3 к ПП РФ от 03.04.2020 № 440.

Разрешение на строительство «Многоэтажного комплекса с апартаментом» расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, район Черёмушки,

Нахимовский проспект, вл. 31 (площадка 10), № 77-216000-013385-2016 от 03.10.2016г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы продлено на новый срок до 02.10.2021 года, что подтверждается письмом Мосгосстройнадзора от 17.08.2020 № 09-670/20-(6)-1.

этот срок истек, где взыск?

2. Расчёт неустойки выполнен истцом неверно.

2.1. Истец неверно определил ключевую ставку. К расчёту должна применяться ключевая ставка - 6.5%.

Согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ для расчёта неустойки применяется ключевая ставка ЦБ РФ, которая действовала на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства (Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.10.2017 № 41-КГ17-26, Приложение 17).

Позиция подтверждается практикой Московского городского суда (Апелляционное определение Московского городского суда от 28.10.2021 N 33-43992/2021 - Приложение 18.2, от 28.10.2021 N 33-43717/2021 - Приложение 19, от 16.08.2021 N 33-16913/2021, от 20.07.2021 N 33-29022/2021, от 28.06.2021 N 33-25059/2021, от 28.06.2021 N 33-25059/2021 и т.д.)

На 31.08.2021 применяется ключевая ставка 6,5% согласно Информации Банка России от 23.07.2021.

см. объединение исков со ссылкой на №№ 7 2016г

2.3. Учитывая изложенное, представляем контррасчет неустойки

18,61%

Апартаменты №		Период просрочки		дней	Ставка	Формула	Неустойка
Цена договора	с	по					
8 092 228	31.08.2021	28.03.2022	210	6.5	$8\,092\,228 \times 210 \times 2 \times 1/300 \times 6.5\%$	736 392,75 руб	
Итого:							736 392,75 руб

Апартаменты №		Период просрочки		дней	Ставка	Формула	Неустойка
Цена договора	с	по					
8 713 588	31.08.2021	28.03.2022	210	6.5	$8\,713\,588 \times 210 \times 2 \times 1/300 \times 6.5\%$	792 936,51 руб	
Итого:							792 936,51 руб

Апартаменты №		Период просрочки		дней	Ставка	Формула	Неустойка
Цена договора	с	по					
8 890 600	31.08.2021	28.03.2022	210	6.5	$8\,890\,600 \times 210 \times 2 \times 1/300 \times 6.5\%$	809 044,60 руб	
Итого:							809 044,60 руб

Апартаменты №		Период просрочки		дней	Ставка	Формула	Неустойка
Цена договора	с	по					
8 979 106	31.08.2021	28.03.2022	210	6.5	$8\,979\,106 \times 210 \times 2 \times 1/300 \times 6.5\%$	817 098,65 руб	
Итого:							817 098,65 руб

Цена договора	Апартаменты №			Ставка	Формула	Неустойка
	Период просрочки					
	с	по	дней			
8 393 800	31.08.2021	28.03.2022	210	6.5	$8\,393\,800 \times 210 \times 2 \times 1/300 \times 6.5\%$	763 835,80 руб
Итого:						763 835,80 руб

Цена договора	Апартаменты №			Ставка	Формула	Неустойка
	Период просрочки					
	с	по	дней			
8 024 656	31.08.2021	28.03.2022	210	6.5	$8\,979\,106 \times 210 \times 2 \times 1/300 \times 6.5\%$	730 243,70 руб
Итого:						730 243,70 руб

3. Ответчик заявляет о применении в отношении неустойки ст. 333 ГК РФ.

3.1. Положения ст. 333 ГК РФ применяются к законной неустойке и штрафу.

В силу п. 1 ст. 329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться в том числе, неустойкой. 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 (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 6 ФЗ-214 в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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 данной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, суд вправе уменьшить подлежащую уплате неустойку, если такая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно п. 78. Постановления Пленума ВС РФ № 7 от 24.03.2016г. «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» Правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом.

Значит, уменьшение неустойки в двойном размере + неосновательное обогащение, и тогда справедливо

3.2 Заявленный к взысканию размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства.

Под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства ГК РФ предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом. Данная мера ответственности должна носить компенсационный, а не карательный характер и не может служить мерой обогащения.

Указанная позиция сформирована в Определении КС РФ от 14.03.2001 N 80-О и поддержана Определениями 2КСОЮ от 12.01.2021 N 88-490/2021, от 10.08.2020 N 88-17452/2020, от 29.10.2020 N 88-23336/2020, Определениями Мосгорсуда от 10.06.2021 по делу N 33-22897/2021, от 04.03.2021 N 33-9103/2021, от 26.08.2021 по делу N 33-33764/2021.

см. заявления о соразмерности + ПАСЕ № 7 от 2016 г.

3.3. Штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», по своей правовой природе является законной неустойкой и с учётом того, что каких-либо негативных последствий невыплаты неустойки в

добровольном порядке Истец не претерпел, Ответчик заявляет о применении ст. 333 ГК РФ в отношении штрафа по вышеуказанным обстоятельствам.

аналогично, штраф по решению

Учитывая изложенное, просим иски удовлетворить частично:

1. Применить к размеру взыскиваемых неустойки и штрафа ст. 333 ГК РФ;
2. Уменьшить размер взыскиваемых расходов на оказание юридических услуг; *- уже списавшись*
3. **Отсрочить исполнение решения суда до 31.12.2022.**

Перечень приложений:

1. Определение Верховного Суда РФ от 24.10.2017 № 41-КГ17-26
2. Определение Мосгорсуда от 28.10.2021 N 33-43992/2021
3. Определение Мосгорсуда от 28.10.2021 N 33-43717/2021

Представитель по доверенности
АО «БЦ «На Долгоруковской»



Вехов Р. А.

