

№ _____

В Тушинский районный суд города Москвы
125373, г. Москва, ул. Героев Панфиловцев 2Б,
корп. 1**Истец:****Ответчик:** Общество с ограниченной
ответственностью «РусСтройГарант»
Юридический адрес: 111024, г. Москва, ул.
Душинская, д. 7, стр. 1Дело 02-1146/2022
ф/с Изотова Е. В.
с/з 07.07.2022 в 17:00**ВОЗРАЖЕНИЯ****на исковое заявление о взыскании денежных средств в счет возмещения расходов
на устранение недостатков, компенсации морального вреда, судебных расходов,
штрафа**

В производстве Тушинского районного суда города Москвы находится гражданское дело № 2-1146/2022 по иску (далее «Истец») к Обществу с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант» (далее «Ответчик») о взыскании денежных средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков в размере 894 912 рублей, неустойки, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, судебных расходов по уплате государственной пошлины в размере 3 955 рублей 37 копеек, почтовых расходов, судебных расходов по подготовке доверенности в размере 1 820 рублей, судебных расходов на услуги представителя в размере 35 000 рублей, штрафа.

Ответчик не согласен с заявленными исковыми требованиями, считает их необоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

07 мая 2021 года между Истцом и Ответчиком был заключен Договор № _____
купли-продажи.

Предметом договора является квартира, расположенная по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, позиция 9.

Истцу в надлежащем виде была передана квартира.

После принятия квартиры истец выявил недостатки в связи с чем обратился в суд с данным исковым заявлением.

Судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, оснований не доверять представленному заключению нет, поскольку эксперт был предупрежден об уголовной ответственности.

Рассматривая требования о взыскании неустойки по день фактического исполнения обязательства по оплате денежных средств в счет уменьшения цены договора, Ответчик полагает данное требование не подлежащим удовлетворению так как заявленное без учета возможности применения к спорному правоотношению ст. 333 ГК РФ, что является нарушением баланса интересов сторон и противоречит компенсационному характеру неустойки. А также необходимо учитывать, что на данный момент право истца еще не нарушено, у Ответчика имеется время, установленное законом на исполнения принятого судом Решения.

Также не подлежат взысканию неустойка сверх стоимости устранения недостатков, поскольку согласно ст. 28 п. 5 Закона «О защите прав потребителей» Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Таким образом, максимальный размер неустойки может составлять только суммы устранения недостатков, разбивание ее на части недопустимо, и не может рассматриваться как отдельное требование.

Также необходимо учитывать, что истец уже взыскивает стоимость устранения недостатков, требование об устранение недостатков истцом не заявлено, таким образом у ответчика не возникает обязанности устранить выявленные недостатки, поскольку истцом избран иной способ защиты своего нарушенного права.

Заявленные требования истца о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства являются несоразмерными.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Из разъяснений, данных в п. 71, 73 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 7 от 24 марта 2016 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» следует, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 333) необходимо иметь в виду, что если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме. Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Ответчик обоснованно полагает, что у Суда имеются достаточно веские основания для снижения неустойки и штрафа с применением статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая следующие факты и доводы Ответчика:

- соотношение размера взыскиваемой неустойки, штрафа и общей суммы договора;

- отсутствие каких-либо серьезных последствий для Истцов из-за незначительной просрочки исполнения обязательств со стороны Ответчика по передаче квартиры;
- отсутствие доказательств действительного ущерба, причиненного в результате указанного нарушения.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года № 7 «О применении некоторых положений Гражданского Кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 21 декабря 2000 года N 263-О, гражданское законодательство предусматривает неустойку (штраф) в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ).

Если заявлены требования о взыскании неустойки, установленной договором в виде сочетания штрафа и пени за одно нарушение, а должник просит снизить ее размер на основании ст. 333 ГК РФ, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства исходя из общей суммы штрафа и пени.

Сумма заявленной истцами неустойки несоразмерна последствиям неисполнения обязательств застройщиком. В материалах дела отсутствуют сведения о наличии у истцов убытков вследствие указанных обстоятельств, взыскание с застройщика денежных средств в заявленном размере будет являться необоснованным и несправедливым.

Истцами не представлены сведения о том, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора. Действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно.

Снижение неустойки не приведет к неосновательному обогащению застройщика, поскольку нет оснований считать, что ответчик неправомерно пользовался денежными средствами истцов. Денежные средства использованы на строительство объекта, у застройщика не имеется денежных обязательств перед потребителем.

Таким образом, исходя из соотношения цены договора и периода просрочки, а также, ответчик полагает, что сумма заявленной истцами неустойки вследствие нарушения срока передачи объекта долевого строительства явно завышена и несоразмерна последствиям, причиненным в связи с нарушением ответчиком обязательств и не подлежит удовлетворению.

Штраф предусмотренный ст. 13 Закона РФ «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, то применение ст. 333 ГК РФ возможно при определении как размера неустойки, так и штрафа, предусмотренных Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Поскольку штраф, установленный п. 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» является разновидностью санкции, установленной законом за ненадлежащее исполнение возникших перед потребителем обязательств, то положения статьи 333 ГК РФ могут быть применены и при взыскании указанного штрафа.

Возможность снижения штрафа, взыскание которого предусмотрено ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», на основании ст. 333 ГК РФ вытекает из разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2013 г. N 20 «О применении судами законодательства о добровольном страховании имущества граждан», определяющих условия применения ст. 333 ГК РФ в отношении данного штрафа (п. 45).

Ответчик привел достаточные мотивы несоразмерности заявленных Истцами неустойки и штрафа и возможным последствиям для Истцов. Ответчик также привел иные аргументированные доводы в пользу снижения судом неустойки и штрафа в пользу применения статьи 333 ГК РФ:

- соотношение размеров, взыскиваемых неустойки и штрафа, и общей суммы Договора;
- отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие у Истцов убытков вследствие указанного нарушения;
- выполнение Ответчиком своих обязательств в соответствии с требованиями ФЗ № 214;
- факт завершения Застройщиком строительства многоквартирного дома;
- факт передачи Застройщиком участнику объекта долевого строительства;
- незначительный временной промежуток просрочки;
- существенный рост цены объекта долевого строительства в период действия заключенного с Истцами Договора.

Применение санкций, направленных на восстановление прав потребителя, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, должно соответствовать последствиям нарушения, но не должно служить средством обогащения потребителя.

Именно поэтому в части первой статьи 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции Российской Федерации.

У Истца отсутствуют основания для взыскания компенсации морального вреда.

По мнению Ответчика, не подлежат удовлетворению и требования о взыскании компенсации морального вреда, а сам размер взыскиваемой компенсации морального вреда – чрезмерно завышен.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, предусмотренных

законами и правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Истцом не доказан сам факт причинения ему вреда, и тем более не доказана вина Ответчика в причинении Истцам морального вреда, а также причинная связь между действиями (бездействием) Ответчика и причинением вреда.

На основании 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.

При этом, как устанавливает ст. 1101 ГК РФ характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего. Тем самым, при определении размера компенсации морального вреда необходимо учитывать предусмотренные указанной статьей требования разумности и справедливости, позволяющие, с одной стороны, максимально возместить причиненный моральный вред, с другой - не допустить неосновательного обогащения потерпевших и не поставить в чрезмерно тяжелое имущественное положение лицо, ответственное за возмещение вреда.

Как определяет Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 29 сентября 1994 № 7 «О практике рассмотрения дел о защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на основании договора с ним, его прав, предусмотренных федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, возмещается причинителем вреда только при наличии вины.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 20 декабря 1994 № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда» суду следует устанавливать, чем подтверждается факт причинения потерпевшему нравственных или физических страданий, при каких обстоятельствах и какими действиями (бездействием) они нанесены, степень вины причинителя, какие нравственные или физические страдания перенесены потерпевшим, в какой сумме он оценивает их компенсацию и другие обстоятельства, имеющие значение для разрешения конкретного спора.

При этом под моральным понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона нематериальные блага (жизнь, здоровье, достоинство личности, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна и т.п.), или нарушающими его личные неимущественные права (право на пользование своим именем, право авторства и другие неимущественные права в соответствии с законами об охране прав на результаты интеллектуальной деятельности) либо нарушающими имущественные права гражданина.

Ответчик полагает, что взыскиваемый Истцами размер компенсации морального вреда завышен и не соответствует степени физических и нравственных страданий. В материалах дела отсутствуют доказательства причинения Ответчиком Истцам нравственных или физических страданий, не определено, какие именно нравственные и физические страдания перенесены Истцом.

Таким образом, поскольку заявленные требования Истца о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства является несоразмерными и завышенными, исковые требования не подлежат удовлетворению в полном объеме.

В связи со вступлением в законную силу Постановлений № 442 от 23.03.2022 и № 479 от 26.03.2022, сообщаем следующее:

Ходатайство об отсрочке исполнения решения суда

В силу статьи 203 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

На основании статьи 434 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного постановления или постановлений иных органов, взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель вправе поставить перед судом, рассмотревшим дело, или перед судом по месту исполнения судебного постановления вопрос об отсрочке или о рассрочке исполнения, об изменении способа и порядка исполнения, а также об индексации присужденных денежных сумм.

29 марта 2022 года Правительством Российской Федерации было официально опубликовано Постановление Правительства РФ № 479 от 26 марта 2022 года «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве" (далее по тексту – «Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 г. № 479»), устанавливающее следующие особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 г. № 479, в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2022 года.

Неустойки, штрафы, компенсация морального вреда, согласно Закону о защите прав потребителей, в том числе 1% от стоимости недостатков не взыскиваются.

Согласно п. 2 Постановления Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 от 23.03.2022 (дата официального опубликования 29.03.2022) «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» в период со дня вступления в силу настоящего постановления по 31.12.2022 г. включительно, установлено, что к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства по договору, заключенному с гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются исключительно положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим постановлением.

Также, в силу ст. 10 ФЗ № 214 «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 ненадлежащее 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.

Таким образом, не подлежит взысканию штраф, согласно Закону о защите прав потребителей, компенсация морального вреда.

Также не подлежит взысканию 1% от стоимости недостатков, являющиеся неустойки, взыскание по дате исполнения решения суда, согласно Закону о защите прав потребителей.

На основании вышеизложенного, а также на основании ст. 149 ГПК РФ

Просим Уважаемый суд:

1. Принять и приобщить к материалам дела возражение на исковое заявление;
2. В удовлетворении исковых требований к
Обществу с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант» о взыскании денежных средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков, компенсации морального вреда, судебных расходов, штрафа - отказать в полном объеме, в случае удовлетворения исковых требований применить положения ст. 333 ГК РФ при удовлетворении требований о взыскании неустойки и штрафа.
3. Предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31 декабря 2022 года.
4. Прошу Суд рассмотреть дело в отсутствие представителя Ответчика, в случае принятия решения, прошу направить копию решения в адрес Ответчика.

Приложение:

1. Копия доверенности на представителя.

С уважением,

Представитель по доверенности



А.В. Кузнецова