

УИД: 77RS0004-02-2022-009211-57

Дело № 2-5431/2022

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

31 августа 2022 года

Гагаринский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Кочневой А.Н., при помощнике Максимук В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5431/2022 по к АО «БЦ «На Долгоруковской» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

установил:

Истец обратился в суд с иском к ответчику АО «БЦ «На Долгоруковской», просит взыскать неустойку в связи с нарушением предусмотренных Договорами участия в долевом строительстве № 1 от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № 1 от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № НХ/3/135 от 30.11.2020 сроки передачи объектов долевого строительства за период с 31.08.2021 - 25.06.2022 в размере 6 795 499, 05 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в размере 50% от удовлетворенной суммы иска, судебные расходы в размере 131 438, 19 руб., мотивируя заявленные требования тем, что между и АО «БЦ «На Долгоруковской» были заключены договоры участия в долевом строительстве многоэтажного комплекса № от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № от 30.11.2020, № от 30.11.2020 в отношении объектов долевого строительства, расположенные в многоэтажном комплексе по адресу: Российская Федерация, г. Москва, район Черёмушки, Нахимовский проспект, вл. 31 (площадка 10), нежилые помещения - Апартаменты, по условиям которого застройщик обязался не позднее 30.08.2021 передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства. Обязательства по оплате цены договора в размере 51 093 978,00 руб. исполнены участником в полном объеме, однако в установленный договором срок квартиры (апартаменты) участнику переданы не были. Период просрочки составил 299 календарных дня. Требование (претензию) истца об уплате неустойки в связи с нарушением предусмотренного Договором сроком передачи объекта долевого строительства, ответчик добровольно не удовлетворил и оставил без ответа.

Истец в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен, направила в суд представителя, который в судебном

заседании заявленные истцом исковые требования поддержал, просил удовлетворить в полном объеме по изложенным в иске основаниям.

Ответчик явку представителя в судебное заседание обеспечил, представил который возражал против удовлетворения исковых требований по доводам письменных возражений, представил контррасчет, просил к требованиям о взыскании неустойки и штрафа применить положения ст.333 ГК РФ.

Суд, выслушав доводы представителей сторон, исследовав и оценив письменные материалы дела, приходит к следующему.

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. Согласно ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 с ч.1, ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 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-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в

соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 с ч.9 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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.

В силу ч.2 и ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 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 ч. 2 данного Федерального закона, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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, предусмотренном ГК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными

правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В пункте 76 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» ничтожными являются условия сделки, заключенной с потребителем, не соответствующие актам, содержащим нормы гражданского права, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (статья 3, пункты 4 и 5 статьи 426 ГК РФ), а также условия сделки, при совершении которой был нарушен явно выраженный законодательный запрет ограничения прав потребителей.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между Раратой Алексеем Евгеньевичем и АО «БЦ «На Долгоруковской» были заключены договоры участия в долевом строительстве многоэтажного комплекса № НХ/2/53 от 30.11.2020, № НХ/1/58 от 30.11.2020, № НХ/1/72 от 30.11.2020, № НХ/1/79 от 30.11.2020, № НХ/1/87 от 30.11.2020, № НХ/3/135 от 30.11.2020 в отношении объектов долевого строительства, расположенные в многоэтажном комплексе по адресу: Российская Федерация, г. Москва, район Черёмушки, Нахимовский проспект, вл. 31 (площадка 10), нежилые помещения – Апартаменты.

В соответствии с п. 2.1 договора, цена договора составила 51 093 978,00 руб.; обязательства по оплате исполнены участником в полном объеме, что подтверждается материалами дела и не оспаривалось ответчиком.

Согласно п. 3.1 договора передача застройщиком объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 80 календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее 30.08.2021.

С учетом установленных по делу обстоятельств, представленных доказательств, суд приходит к выводу, что требование истца о взыскании неустойки подлежит удовлетворению за период с 31.08.2021 по 25.06.2022, поскольку застройщиком было нарушено обязательство по своевременной передаче объекта долевого строительства частнику.

Оснований для освобождения ответчика от гражданской ответственности в судебном заседании не добыто и ответчиком не представлено.

Суд также не усматривает оснований для применения при расчете неустойки процентной ставки 6,5 % с учетом Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 "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".

При рассмотрении вопроса о размере неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, 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 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.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» в силу пункта 3 статьи 401 ГК РФ для признания обстоятельства непреодолимой силой необходимо, чтобы оно носило чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер.

Требование чрезвычайности подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление которого не является обычным в конкретных условиях.

Если иное не предусмотрено законом, обстоятельство признается непреодолимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

Не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

Из приведенных разъяснений следует, что признание распространения новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, независимо от типа их деятельности, условий ее осуществления, в том числе региона, в котором

действует организация, в силу чего существование обстоятельств непреодолимой силы должно быть установлено с учетом обстоятельств конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.).

Применительно к ст. 401 ГК РФ обстоятельства, вызванные угрозой распространения новой коронавирусной инфекции, а также принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления меры по ограничению ее распространения, в частности, ограничение передвижения физических лиц, закрытие границ, введение режима самоизоляции граждан и т.п., могут быть признаны обстоятельствами непреодолимой силы, если будет установлено их соответствие названным выше критериям таких обстоятельств и причинная связь между этими обстоятельствами и неисполнением обязательства.

Не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона 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.

Определяя размер неустойки, подлежащей взысканию, суд на основании соответствующего заявления ответчика, считает необходимым уменьшить ее размер в соответствии со ст. 333 ГК РФ до 4 000 000 руб., при этом суд принимает во внимание цену договора, период просрочки, требование соразмерности и справедливости последствиям нарушения обязательств ответчиком, отсутствие сведений о каких-либо значительных последствиях для истцов, и то обстоятельство, что 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, факт передачи объекта долевого участия на момент обращения в суд с иском, полагая указанные обстоятельства в совокупности исключительными.

Поскольку в ходе рассмотрения дела был установлен факт нарушения прав истца, как потребителя, суд приходит к выводу о взыскании с АО «БЦ «На

Долгоруковской» в пользу истца компенсации морального вреда и штрафа в соответствии с положениями Закона РФ «О защите прав потребителей».

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 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.

Суд находит сумму морального вреда, заявленной к взысканию истцом, завышенной и считает возможным взыскать в пользу истца возмещение морального вреда в размере 5 000 руб. с учетом характера и степени нравственных страданий истца.

Часть 6 ст.13 Закона о защите прав потребителей устанавливает, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Судом установлено, что требования истца не были удовлетворены ответчиком в добровольном порядке, следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. Ответчик, при удовлетворении судом, заявленных истцом исковых требований, просил на основании ст.333 ГК РФ уменьшить размер штрафа, так как его размер несоразмерен последствиям нарушения обязательств. Учитывая, что штраф по своей правовой природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства ответчика, направлен на восстановление прав истца, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должен соответствовать последствиям нарушения, принимая во внимание, требование соразмерности и справедливости последствиям нарушения обязательств ответчиком, соблюдение баланса интересов сторон, в связи с чем, суд, приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 500 000 руб.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 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.

В соответствии с требованиями 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, изложенной в пунктах 12,13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (ч. 1 ст. 100 ГПК РФ.)

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (ст. 98, 100 ГПК РФ)

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.

Из доверенности следует, что она выдана для представления интересов по факту нарушения срока сдачи объектов долевого участия и взыскания неустойки, в связи с чем, расходы по её составлению подлежат взысканию с АО «БЦ «На Долгоруковской».

В связи с тем, что истцом понесены судебные расходы на оплату услуг представителя, почтовые расходы и расходы на удостоверение доверенности, суд считает возможным взыскать с ответчика АО «БЦ «На Долгоруковской» в пользу истца судебные расходы в размере 46 437, 69 руб., включая расходы на оплату услуг представителя 15 000 руб. с учетом объема фактически оказанных услуг, небольшой сложности дела, на оплату государственной пошлины 28 977 руб., на составление доверенности 1 900 руб., почтовые расходы 560,69 руб.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ, ст.333.19 НК РФ, суд возлагает на ответчика обязанность по уплате государственной пошлины в доход бюджета г. Москвы в размере 13 200 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Взыскать с АО «БЦ «На Долгоруковской» в пользу
(паспорт Российской Федерации № _____ выданный

ПОЛЪЗУ
17

отделом УФМС России по городу Москве по району Гагаринский 13 мая 2015 года) неустойку в размере 4 000 000 руб., компенсацию морального вреда 5 000 руб., штраф в размере 500 000 руб., расходы на оплату услуг представителя 15 000 руб., на оплату госпошлины 28 977 руб., на составление доверенности 1 900 руб., почтовые расходы 560,69 руб.

В удовлетворении остальной части требований – отказать.

Взыскать с АО «БЦ «На Долгоруковской» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину 13 200 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Гагаринский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 06 сентября 2022 года.

Судья

А.Н. Кочнева

