

Судья: Борискина А.В.  
 В суде первой инстанции № 2-553/2020  
 В суде апелляционной инстанции № 33-25448/2020

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

22 июля 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Гербекова Б.И., судей Басырова И.И., Курочкиной О.А., при секретаре Клюбченко-Кудриковой Ю.Ю.,

наслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Гербекова Б.И., дело по апелляционной жалобе Дегтянникова В.В. на решение Щербинского районного суда г. Москвы от 05 февраля 2020 года, которым постановлено:

Исковые требования Дегтянникова Владислава Васильевича к Акционерному обществу «А 101 Девелопмент» о защите прав потребителя – удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «А 101 Девелопмент» в пользу Дегтянникова Владислава Васильевича неустойку за период с 02 февраля 2018 года по 30 октября 2018 года размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, почтовые расходы в размере 440 рублей 28 копеек, штраф в размере 50 000 рублей, а всего денежную сумму в размере 150 440 (Сто пятьдесят тысяч четыреста сорок) рублей 28 копеек.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с Акционерного общества «А 101 Девелопмент» в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 4 208 рублей 80 копеек,

### у с т а н о в и л а :

Истец обратился в суд с иском к ответчику и просил взыскать неустойку в размере 946 705 рублей 98 копеек за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 02 февраля 2018 года по 30 октября 2019 года, штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, почтовые расходы в размере 440 рублей 28 копеек,

Истец мотивирует свои требования тем, что 10 декабря 2015 года между сторонами заключен договор № ДИ78К-2.3-349 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Объектом долевого строительства является трехкомнатная квартира № 2-349, общей площадью 80,40 кв.м этаж 28, расположенная по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, в районе дер. Николо-Хованское, ул. Сервантеса, д. 3, корп. 1, кв. 20.

Согласно договору цена объекта составила 6 986 760 рублей. Срок передачи установлен не позднее 31 декабря 2017 года.

Ответчик свои обязанности по передаче объекта своевременно не исполнил, в связи с чем истец был вынужден обратиться в суд.

Решением Щелковского городского суда Московской области от 20.06.2018 года по делу № 2-2670/2018 с ответчика в пользу истца взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта за период с 10.01.2018 г. по 01.02.2018 г.

23 июня 2018 года истец получил уведомление об окончании строительства и готовности к передаче квартиры.

08 июля 2018 года был произведен осмотр квартиры. По результатам осмотра были обнаружены многочисленные недостатки, делающие квартиру непригодной для использования по назначению. В связи с этим 10 июля 2018 года ответчику был направлен мотивированный отказ истца от подписания передаточного акта до

устранения указанных недостатков. Ответчик выявленные 08.07.2018 г. недостатки не исправил, на требование истца от 10.07.2018 г. не ответил.

По результатам осмотра объекта 07.04.2019 г., произведенного с участием специалиста ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ», на объекте повторно зафиксированы недостатки, препятствующие его нормальной эксплуатации.

Факт наличия недостатков подтвержден решением Щелковского городского суда Московской области от 10.07.2019 г. по делу № 2-3455/2019, в рамках которого признан недействительным незаконно оформленный ответчиком односторонний акт приема-передачи объекта от 01.03.2018 г. В настоящее время недостатки объекта, выявленные 08.07.2018 г. и 07.04.2019 г., ответчиком не устранены, передаточный акт не подписан. Требование истца от 01.07.2019 г. о возмещении стоимости устранения недостатков ответчик не исполнил. 03 октября 2019 года истец направил ответчику претензию с требованием уплатить неустойку за период с 02.02.2018 г. по 03.10.2019 г. в размере 946 705 рублей 98 копеек. Ответа на претензию не последовало.

Истец Дегтянников В.В. в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме уточненные исковые требования.

Представитель ответчика ООО «А 101» - в судебное заседание не явился, представил письменные возражения относительно иска. В случае удовлетворения требований, просил снизить размер неустойки до 10 000 рублей, компенсацию морального вреда до 1 000 рублей, штрафа до 1 000 рублей на основании ст. 333 ГК РФ, в удовлетворении остальной части иска просил отказать.

Суд постановил вышеуказанное решение, об изменении которого просит Дегтянников В.В. по доводам апелляционной жалобы.

В заседание судебной коллегии стороны не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, в связи с чем судебная коллегия, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, полагала возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к выводу о наличии оснований к изменению обжалуемого решения.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

В соответствии с п. 1 ст. 195 ГПК РФ решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. N 23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Данным требованиям решение суда соответствует не в полной мере.

Судом установлено, что 10 декабря 2015 года между сторонами заключен договор № ДИ78К-2.3-349 участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В соответствии с договором истец приобрел право требования передачи ему трехкомнатной квартиры № 2-349 общей площадью 80,40 кв.м на 28 этаже, расположенной по адресу: г. Москва, пос. Сосенское, в районе дер. Николо-Хованское, ул. Сервантеса, д. 3, корп. 1, кв. 20.

Согласно п. 4.1 договора стоимость объекта составила 6 986 760 рублей. Истец полностью оплатил стоимость объекта в размере 6 986 760 рублей, что подтверждается платежным поручением № 923957 от 30.12.2015 г.

217

В соответствии с п. 5.1 договора крайний срок передачи объекта долевого строительства установлен не позднее 31 декабря 2017 года. Квартира истцу не передана.

Согласно решению Щелковского городского суда Московской области от 20.06.2018 года по делу № 2-2670/2018 с ответчика в пользу истца взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта за период с 10.01.2018 г. по 01.02.2018 г.

23 июня 2018 года истец получил уведомление об окончании строительства и готовности к передаче квартиры.

08 июля 2018 года истцом произведен осмотр квартиры, по результатам которого обнаружены многочисленные недостатки, делающие квартиру непригодной для использования по назначению.

10 июля 2018 года ответчику был направлен мотивированный отказ истца от подписания передаточного акта до устранения указанных недостатков. Выявленные недостатки ответчиком не исправлены.

По результатам осмотра объекта 07.04.2019 г., произведенного с участием специалиста ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ», на объекте повторно зафиксированы недостатки, препятствующие его нормальной эксплуатации.

03 октября 2019 года истец направил ответчику претензию с требованием уплатить неустойку за период с 02.02.2018 г. по 03.10.2019 г. в размере 946 705 рублей 98 копеек. Претензия оставлена без ответа.

Указанные фактические обстоятельства дела подтверждаются представленными материалами дела и не оспаривались сторонами в судебном заседании.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. 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 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 (ч. 1).

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. 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

(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.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке 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 - секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

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.

Оценив собранные по делу доказательства, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что обязанность по передаче квартиры истцу в установленный договором срок не позднее 30 июля 2019 года ответчиком не выполнена, вышеуказанное жилое помещение не передано истцу, в связи с чем с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка.

Суд правомерно не установил наличие обстоятельств, освобождающих застройщика от исполнения обязательств по передаче объекта в установленный договором срок.

Определяя размер подлежащих взысканию с ответчика сумм неустойки и штрафа, суд указал следующее.

Решением Щелковского городского суда Московской области от 20 июня 2018г. с ответчика в пользу истца взыскана неустойка за просрочку передачи объекта за период с 10.01.2018г. по 01.02.2018г.

Суд также учел, что 01 марта 2018 г. ответчик составил односторонний акт передачи квартиры. Поскольку квартира имела строительные недостатки, решением Щелковского городского суда Московской области от 10 июля 2019г. односторонний акт приема-передачи был признан незаконным.

Решением Щелковского городского суда Московской области от 16 декабря 2019 г. с ответчика взысканы расходы по устранению строительных недостатков квартиры.

Сославшись на указанные обстоятельства, суд первой инстанции пришел к выводу о том; что просрочка передачи объекта долевого строительства, начиная с 01 марта 2018 г. года находится в прямой причинно-следственной связи с действиями

самого истца, что, по мнению суда, дало основания для снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ до 100 000 рублей.

Кроме того, суд взыскал с ответчика компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» в размере 50 000 руб. и расходы по оплате госпошлины в размере 4 208 руб. 80 коп.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции о размере взысканных с ответчика в пользу истца неустойки и штрафа в силу следующего.

Приходя к выводу о явной несоразмерности суммы неустойки и штрафа последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, суд указал на то, что просрочка передачи объекта долевого строительства, начиная с 01 марта 2018 года, находится в прямой причинно-следственной связи с действиями самого истца.

Данный вывод в решении суда никак не мотивирован и прямо противоречит установленным судом фактическим обстоятельствам дела.

Приведенными выше судебными актами Щелковского городского суда Московской области, актами осмотра квартиры, заключением специалиста ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ» по результатам осмотра объекта 07.04.2019 г. подтверждено наличие в квартире не устраненных строительных недостатков, препятствовавших ее нормальной эксплуатации, что в силу положений Федерального закона о долевом участии в строительстве давало истцу основания для отказа в принятии объекта долевого строительства.

При таком положении приведенный в решении суда вывод о недобросовестном поведении истца как основании для снижения неустойки и штрафа, подлежащих взысканию с ответчика, несостоятелен.

Судебная коллегия, оценивая доводы возражений ответчика на иск, также не усматривает исключительных обстоятельств, которые бы могли служить основанием для применения положений ст. 333 ГК РФ в данном споре.

С учетом изложенного, судебная коллегия находит обоснованными доводы апелляционной жалобы истца о незаконности решения суда в части снижения суммы неустойки и штрафа, подлежащих взыскания с ответчика.

Таким образом, решение суда первой инстанции в части взыскания с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 02 февраля 2018 года по 30 октября 2019 года подлежит изменению, неустойка за указанный период подлежит взысканию с ответчика в полном размере в сумме 946 705 руб. 98 коп.

С учетом компенсации морального вреда в сумме 10 000 руб. подлежащий взысканию с ответчика размер штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя составит 478 352 руб. 99 коп.

Решение суда в части взыскания с ответчика понесенных истцом судебных расходов подлежит оставлению без изменения.

Поскольку изменена сумма взыскания с ответчика, в доход бюджета города Москвы подлежит взысканию с ответчика государственная пошлина в размере 12 967 руб. 05 коп.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

#### **о п р е д е л и л а :**

Решение Щербинского районного суда г. Москвы от 05 февраля 2020 года изменить, изложить резолютивную часть решения суда в следующей редакции:

Исковые требования Дегтянникова Владислава Васильевича к Акционерному

обществу «А 101 Девелопмент» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «А 101 Девелопмент» в пользу Дегтянникова Владислава Васильевича неустойку за период с 02 февраля 2018 года по 30 октября 2019 года размере 946 705 руб. 98 коп., компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, почтовые расходы в размере 440 рублей 28 копеек, штраф в размере 478 352 руб. 99 коп.

В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с Акционерного общества «А 101 Девелопмент» в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 12 967 руб. 05 коп.

Председательствующий

Судьи

Handwritten signatures of the court members.

