

Судья суда первой инстанции Белянкова Е.А.
Гражданское дело № 2-4786/2021
Апелляционное производство № 33-17283/2023
УИД № 77RS0032-02-2022-008102-57

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

24 апреля 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе: председательствующего Мордвиной Ю.С., судей Курочкиной О.А., Бреховой С.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Смирновой Л.В., рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Мордвиной Ю.С. гражданское дело по апелляционной жалобе истца _____ в лице представителя по доверенности Дегтянникова В.Е., на решение Черемушкинского районного суда города Москвы от 18 октября 2022 года, которым постановлено:

Взыскать с ООО «А101» в пользу _____ денежные средства в счет стоимости устранения недостатков 740 490,72 руб., неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства 150 000 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 70 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины 12 553,50 руб., расходы на оплату юридических услуг 20 000 руб., расходы за оформление доверенности 1 900 руб., расходы за составление заключения специалиста 25 000 руб., почтовые расходы 2 097,74 руб., а всего 1 127 041,96 рубль.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Предоставить ООО «А101» отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 30.06.2023 года.

Взыскать с ООО «А101» в пользу АНО «Центр независимых экспертиз «ЮРИДЭКС» расходы по проведению судебной экспертизы в размере 92 000 рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО «А101» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 551,40 рубль.

УСТАНОВИЛА:

обратилась в суд с иском к ООО «А101» и с учетом уточненных, в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, требований просила взыскать с ответчика денежные средства в счет стоимости устранения недостатков в размере 740 490,72 руб., неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства за 2 января 2021 года по 14 октября 2021 года в размере 1 387 866,56 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков за период с 12 декабря 2021 года по 28 марта 2022 года в размере 784 920,16 руб., неустойку за просрочку срока возмещения расходов на устранение недостатков за период с 8 апреля 2022 года по 18 октября 2022 года в размере 740 490,72 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб., расходы за оформление доверенности в размере 1 900 руб., расходы за составление заключения специалиста 25 000 руб., почтовые расходы 2 097,74 руб., расходы по оплате государственной пошлины 12 553,50 руб., штраф.

В обоснование заявленных требований истец указала, на надлежащее исполнение ответчиком условий договора долевого участия, связанных с нарушением срока передаче объекта долевого строительства, а также наличием в объекте долевого строительства недостатков, препятствующие его эксплуатации.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого в части размера и видов взысканных законных неустоек, штрафа за неисполнение требований потребителя, компенсации морального вреда в своей апелляционной жалобе, просит истец.

В качестве доводов для отмены в данной части решения суда указывает, что суд взыскал только 10-12 % от заявленных неустоек, не приводя конкретных мотивов,

обосновывающих допустимость уменьшения взыскиваемой неустойки, застройщиком не представлено надлежащих обоснований исключительности данного случая и несоразмерности неустойки; при снижении неустоек суд не учел 17 % снижение неустойки за просрочку передачи объекта вследствие ограничений на фоне распространения новой коронавирусной инфекции и не учел 100 % освобождение ответчика от обязанности выплаты неустойки за просрочку срока возмещения расходов и устранения недостатков квартиры; суд отказал во взыскании неустойки за просрочку срока возмещения расходов на устранение недостатков, необоснованно сославшись на отсутствие такого права, тогда как просили учесть недобросовестное поведение ответчика (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации); безосновательное снижение штрафа и морального вреда.

Проверив материалы дела, выслушав представителей истца и ответчика, изучив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Согласно части 1 статьи 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 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.

Согласно части 2 статьи 6 названного Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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.

Статья 7 Закона № 214-ФЗ направлена на защиту прав участников долевого строительства в случаях существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его

потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В части 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ предусмотрено право участника долевого строительства предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, выявленным в течение гарантийного срока.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 10 апреля 2019 года между ООО «А101» и [] заключен договор долевого участия, по условиям которого (п. 4.1) цена по договору составляет 10 783 733,96 рублей; срок передачи объекта определен не позднее 30 апреля 2020 года (п. 3.3.2).

Обязательства по договору по оплате объекта долевого строительства выполнены истцом в полном объеме, что не оспорено ответчиком.

11 августа 2021 года и 13 сентября 2021 года составлялись между сторонами акты осмотра объекта долевого строительства, в которых описывались недостатки объекта.

7 октября 2021 года истцом в адрес ответчика направлена претензия.

14 октября 2021 году между сторонами подписан передаточный акт.

В рамках рассмотрения дела, судом определением от 15 июля 2022 года назначена строительно-техническая экспертиза, по результатам которой установлено, что объект долевого строительства, передаваемый истцу, не соответствует требованиям нормативного характера, стоимость устранения недостатков квартиры составляет 740 490 рублей 72 копейки.

Разрешая заявленные требования, руководствуясь положениями статьей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом 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», согласившись с результатами проведенной экспертизы суд пришел к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца денежных средств в счет стоимости устранения недостатков в размере 740 490,72 руб., а также постановил о взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков за период с 12 декабря 2021 года по 28 марта 2022 года в размере 100 000 рублей, снизив её размер, по ходатайству стороны ответчика, применив положения статьи 333 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с заявленного размера 784 920,16 руб.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они соответствуют обстоятельствам дела и требованиям закона.

Исходя из того, что застройщиком было нарушено обязательство по своевременной передаче объекта долевого строительства участнику данного строительства, суд также пришел к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства за период с 2 января 2021 года по 14 октября 2021 года в размере 150 000 рублей, снизив её размер, по ходатайству стороны ответчика, применив положения статьи 333 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с заявленного размера 1 387 866,56 руб.

Соглашаясь с выводами суда о необходимости взыскания с ответчика неустойки нарушение обязательства по своевременной передаче объекта долевого строительства участнику данного строительства, а также с периодом взыскания данной неустойки, судебная коллегия не может согласиться с выводами суда о размере указанной неустойки, подлежащей к взысканию и снижению неустойки в столь значительном размере применительно к положениям статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер которой составил менее суммы рассчитанной по правилам статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Пунктом 6 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что, если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в пункте 1 настоящей статьи.

В случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды (пункт 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ 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 пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» содержатся разъяснения о том, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Определяя размер подлежащей взысканию в пользу истца неустойки, судебная коллегия принимает во внимание разъяснения, содержащиеся в пункте 75 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», согласно которым 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 (пункты 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия, рассчитывая размер подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, за период с 2 января 2021 года по 14 октября 2021 года (286 дней), который составил 873 841,91 руб., исходя из размера ставки рефинансирования ЦБ РФ (4,25%), действующей на день исполнения обязательства, с учетом цены договора (10 783 733,96 руб.), то есть (10 783 733,96 руб. * 286 * 2 * 1/300 * 4,25%), учитывая расчет процентов по вышеуказанным нормам действующего гражданского законодательства, принимая во внимание нарушенный срок исполнения обязательств стороной ответчика, учитывая срок неисполнения обязательства, применяя положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, о применении которой ходатайствовала сторона ответчика, приходит к выводу о том, что решение суда в части взыскания с ответчика в пользу истца указанной неустойки в размере 150 000 рублей, подлежит изменению на основании положений статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с неправильным установлением фактических обстоятельств, имеющих существенное значение для дела, с одновременным взысканием с ООО «А101» в пользу неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 500 000 рублей.

В соответствии со статьей 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», приняв во внимание, что в судебном заседании нашел подтверждение факт ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, учитывая требования разумности и справедливости, суд

правомерно и обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда сумму в размере 5 000 рублей.

Поскольку решение суда в части взыскания неустойки изменено, также подлежит изменению штраф, подлежащий взысканию с ответчика в соответствии со статьей 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», размер которого, с учетом положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание явную несоразмерность размера подлежащего взысканию штрафа, судебная коллегия полагает возможным снизить до 250 000 рублей.

На основании статей 98, 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца почтовые расходы в размере 2 097,74 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 1 900 руб., расходы за составление заключения специалиста 25 000 руб., и, с учетом принципа разумности и справедливости, по оплате услуг представителя сумму 20 000 рублей, так как несения истцом данных расходов подтверждаются документами, имеющимися в материалах дела.

При этом, суд правомерно не нашел правовых оснований для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика неустойки за просрочку срока возмещения расходов на устранение недостатков за период с 8 апреля 2022 года (дата, следующая за направлением претензии) по 18 октября 2022 года (дата вынесения решения) в размере 740 490,72 руб., не усмотрев основания для взыскания данной неустойки, поскольку истцом, как потребителем, заявлено требование о безвозмездном устранении недостатков и за нарушение сроков устранения недостатков взыскана неустойка.

Иные доводы апелляционной жалобы оснований, предусмотренных в статье 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены, либо изменения решения суда не содержат. В неотмененной и неизмененной части решение суда подлежит оставлению без изменения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 327-330 ГПК РФ, судебная коллегия,

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Черемушкинского районного суда города Москвы от 18 октября 2022 года - изменить в части сумм неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства и штрафа.

Взыскать с ООО «А101» в пользу _____ неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства 500 000 рублей, штраф в размере 250 000 рублей.

Взыскать с ООО «А101» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 14 902,45 рубль.

В остальной части решение оставить без изменения, апелляционную жалобу истца Булгаковой В.С. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

