

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 ноября 2020 года

г. Москва

Кузьминский районный суд г. Москвы в составе судьи Фёдоровой Я.Е., при секретаре Канториной Я.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4652/20 по иску Кашина Д. И. в ООО «А101» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи помещения, устранения недостатков, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

установил:

Истец обратился в суд с вышеназванным иском, мотивируя свои требования тем, что 21 декабря 2017 года между истцом Кашиным Д.И. и ответчиком ООО «А101» заключен договор участия в долевом строительстве №..... Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи - не позднее 30 августа 2019 г. В соответствии с актом взаиморасчетов окончательная цена Договора составляет 4 861 199,22 руб. Обязательства по оплате истцом исполнены в полном объеме. Однако фактически обязательства Застройщика (ответчика) по передаче квартиры Участнику долевого строительства (истцу) были исполнены лишь 24.03.2020 года, застройщиком допущена просрочка исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства. 22 января 2020 г. Кашин ДИ. (Истец) был приглашен Застройщиком на осмотр квартиры. При осмотре был обнаружен ряд недостатков, о чем была составлена дефектная ведомость №..... от 22.01.2020 г, и дополнительно направлена в адрес Застройщика претензия по качеству объекта с требованием устранить недостатки. Однако Застройщик требование истца об устранении недостатков не исполнил. По результатам осмотра специалистом был составлен технический отчет, в соответствии с которым рыночная стоимость устранения недостатков составляет 82 980 рублей.

Просил суд взыскать неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по Договору №..... от 21 декабря 2017 года в размере 402 507,30 рублей; стоимость устранения недостатков квартиры в размере 82 980 рублей, а также 25 000 рублей в счёт оплаты проведённой экспертизы (составления технического отчета); неустойку за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта в размере 121 150,80 руб; компенсацию морального вреда в сумме 50 000 руб; штраф в размере, установленном п. 6 ст. 13 Федерального закона «О защите прав потребителей» за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке.

Истец, извещённый надлежащим образом, в суд не явился, обеспечил явку представителя, который в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, представил письменные возражения.

Выслушав участников процесса, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

21 декабря 2017 года между истцом Кашиным Д.И. и ответчиком ООО А101» заключен договор участия в долевом строительстве №....

Согласно условий договора участия в долевом строительстве №..... от 21.12.2017 г. Застройщик (ответчик) обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом по адресу: Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику объект долевого строительства, указанный в Приложении к Договору, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Объект долевого строительства — двухкомнатная квартира с условным номером 10-37, на 9 этаже, проектной общей площадью 52,2 кв.м.

Согласно п. 5.1 договора участия в долевом строительстве №..... от 21.12.2017 г. срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи - не позднее 30 августа 2019 г.

Цена договора была определена сторонами в размере 4 787 822,60 рублей. Данная сумма была оплачена в полном объеме, что подтверждается актом сверки взаиморасчетов.

В соответствии с актом взаиморасчетов окончательная цена Договора составляет 4 861 199,22 руб.

Разница между первоначальной определенной стоимостью Объекта и окончательной ценой составила 73 376,62 руб. Истцом доплата произведена, что подтверждается чеком от 23.01.2020 г., подтверждением платежа ПАО Сбербанк.

Таким образом, судом установлено, что обязательства по оплате истцом исполнены в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании данный факт не отрицал.

При этом материалами дела уставное, что фактически обязательства Застройщика (ответчика) по передаче квартиры Участнику долевого строительства (истцу) были исполнены лишь 24.03.2020 года, на адрес Участника долевого строительства был направлен односторонний акт приема-передачи от вышеуказанной даты.

Таким образом, Застройщиком допущена просрочка исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214 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.

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 с пунктом 3 статьи 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Ответчик свои обязательства, предусмотренные договором долевого участия в строительстве, надлежащим образом и в установленный срок не исполнил, следовательно, у истца обоснованно возникло право требования восстановления его нарушенного права, а именно право требовать взыскания с ответчика неустойки, образовавшейся вследствие просрочки исполнения ответчиком своих обязательств, предусмотренных договором.

Согласно представленного истцом расчета в связи с просрочкой исполнения обязательств по Договору. Застройщик обязан оплатить Участнику долевого строительства (истцу) неустойку в размере 402 507,30 рублей за период с 31.08.2019 г по 24.03.2020 г.

Установив факт нарушения ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, суд полагает возможным на основании заявления ответчика применить к спорным правоотношениям положения ст. 333 ГК РФ.

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

Пленум Верховного Суда РФ в п. 34 Постановления от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение ст. 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в

исключительных случаях, только по заявлению ответчика и с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В силу положений ст. 333 ГК РФ снижение размера неустойки является правом суда и определяется в каждом конкретном случае, исходя из фактических обстоятельств дела и оценки представленных в материалы дела доказательств.

Поскольку неустойка может быть предусмотрена законом или договором, установленная ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" неустойка, представляющая по своей гражданско-правовой природе предусмотренную законом меру ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, является формой предусмотренной законом неустойки.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от 21.12.2000 г. № 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.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

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 решении вопроса о снижении подлежащей взысканию с ответчика неустойки суд принимает во внимание фактические обстоятельства дела, в том числе характер нарушения и последствия неисполнения ответчиком обязательств перед истцом, на основании чего считает необходимым снизить сумму неустойки, заявленной истцом ко взысканию до суммы в размере 180 000 руб.

Материалами дела установлено, что 22 января 2020 г. Кашин ДИ. (Истец) был приглашен Застройщиком на осмотр квартиры. При осмотре был обнаружен ряд недостатков, о чем была составлена дефектная ведомость №... от 22.01.2020 г, и дополнительно направлена в адрес Застройщика претензия по качеству объекта с требованием устранить недостатки.

Однако Застройщик требование истца об устранении недостатков не исполнил.

29.05.2020 г. Истцом было направлено на адрес Застройщика приглашение на осмотр квартиры на 10 июня 2020 г.

Поскольку истец не имеет специальных познаний для более детального осмотра и перечисления имеющихся недостатков Истцом был приглашен специалист.

В целях проведения исследования оценки состояния и качества квартиры Истец заключил ООО «ИСКОН ЭКСПЕРТИЗА» договор. Цена данного договора составляет 25 000 руб.

По результатам осмотра специалистом был составлен технический отчет, в соответствии с которым рыночная стоимость устранения недостатков составляет 82 980 рублей.

Согласно ст. 7 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, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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 непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2. соразмерного уменьшения цены договора;
3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее, чем три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п.5.1. статьи 7).

Согласно части 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в казаный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года 2300-1 "защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта) (часть 8 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

Пунктом 1 статьи 23 Закона РФ «О защите прав потребителей» установлена неустойка (пеня) в размере одного процента цены товара.

Согласно ст.22 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Таким образом, ответчик должен был удовлетворить требование истца об устранении недостатков не позднее 01.02.2020 г, чего сделано не было.

В судебном заседании представитель ответчика подтвердил факт наличия недостатков у переданного объекта недвижимости, и факт составления акта, стоимость

расходов, необходимых для устранения выявленных недостатков, заявленную истцом, не оспорил.

Таким образом, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать стоимость расходов, необходимых для устранения недостатка (дефектов) в размере 82 980 руб, а также расходы по составлению отчета об имеющихся недостатках в размере 25 000 руб.

Разрешая требование о взыскании с ответчика суммы неустойки за нарушение срока устранения недостатков суд считает необходимым с учетом положений ст. 333 ГК РФ, принимая во внимание фактические обстоятельства дела, в том числе характер нарушения и последствия неисполнения ответчиком обязательств перед истцом, снизить размер подлежащей взысканию неустойки до 10 000 руб.

Разрешая требования о взыскании с ответчика компенсации морального вреда и штрафа, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 15 Закона "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем 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.

Исходя из фактических обстоятельств дела, а также принципов разумности и справедливости, суд считает подлежащими удовлетворению требования о компенсации морального вреда в размере 2 000 руб.

В силу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пленум Верховного Суда РФ в п. 46 Постановления от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Из смысла указанных норм следует, что штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя взыскивается только при удовлетворении судом требований потребителя, которые не были удовлетворены в добровольном порядке.

Согласно п. 10 «Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г.), перечисление застройщиком участнику долевого строительства денежных сумм после предъявления иска не может являться основанием к отказу во взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Наличие судебного спора после отказа застройщика удовлетворить требование о выплате указывает на неисполнение застройщиком обязанности по ее оплате в добровольном порядке, в связи с чем, удовлетворение требований участника долевого строительства в период рассмотрения спора в суде не освобождает застройщика от выплаты штрафа.

В соответствии с положениями пункта 47 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если после принятия иска к производству суда требования потребителя удовлетворены ответчиком по делу (продавцом, исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) добровольно, то при отказе истца от иска суд прекращает производство по делу в соответствии со статьей 220 ГПК РФ. Только в этом случае штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, с ответчика не взыскивается.

Таким образом, с учетом того, что ответчик добровольно до судебного спора требования не удовлетворил, штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона России о защите прав потребителей, подлежит взысканию в размере 137 490 руб.

Руководствуясь ст. 193-194 ГПК РФ, суд

решил:

Взыскать с ООО « А101» в пользу Кашина Д.И. неустойку за нарушение сроков передачи объекта за период с 31.08.2020 г. по 24.03.2020 г. в размере 180 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 2 000 руб., стоимость устранения недостатков в размере 82 980 руб., расходы по составлению отчета в размере 25 000 руб., неустойку за нарушения сроков устранения недостатков в размере 10 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 137 490 руб.

В остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО « А101» госпошлину в доход бюджета г. Москвы в сумме 7 305 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Кузьминский районный суд г. Москвы.

Судья: