

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Подольск

26.10.2021 года

Подольский городской суд Московской области в составе
председательствующего судьи Митрофановой Т.Н
при помощнике Рубцовой Э.Л.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к ООО
«ЛСР.Объект-М» о защите прав потребителя, взыскании судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED], уточнив иск, обратился в суд с требованиями к ООО «ЛСР.Объект-М» и просил взыскать в пользу [REDACTED] денежные средства в размере 1 438 024, 15 рублей, моральный вред в размере 10 000 рублей, штраф, расходы по оплате государственной пошлины в размере 2190 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей.

Свои требования мотивировал тем, что между [REDACTED] ООО «ЛСР.Объект-М» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №35754/0518-3А7 от 24.05.2018г.

Согласно п.3.1 договора ответчик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный договором срок.

Объектом долевого строительства согласно условий договор а является трехкомнатная квартира общей проектной площадью с учетом площади балкона/лоджий 98,73 кв.м, расположенная по строительному адресу: Москва, ЮАО, Даниловский, ул. Автозаводская, вл. 23, уч.18, секция 11, эт.2, №214.

Стоимость квартиры согласно п.4.1 договора составила 17 249 390 руб., из расчета стоимости 1 кв.м в размере 174 712,75 руб. Квартира истцом оплачена в полном объеме.

Согласно п.6.1 договора срок передачи квартиры не позднее 31.07.2019 года

Ответчик обязательства по передаче квартиры в установленный договором срок не исполнил, квартира была передана 02.02.2020г.

Таким образом, просрочка по договору со стороны Застройщика составляет срок с 01.08.2019 г. по 01.02.2020 г. составила 185 дней, в связи с чем истец вынужден обратиться в суд.

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явился, извещен, представитель по доверенности в судебное заседание явился, просил рассмотреть в отсутствие.

Представитель ответчика ООО «ЛСР.Объект-М» в судебное заседание не явился, извещен, представил суду письменные возражения.

Суд, выслушав явившихся лиц, изучив материалы дела, находит требования подлежащими удовлетворению частично.

В силу ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 2 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», 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. 10 ФЗ «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 ненадлежаще 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.

Судом установлено, что между [REDACTED] ООО «ЛСР.Объект-М» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №35754/0518-3А7 от 24.05.2018г. (л.д.5-10).

Согласно п.3.1 договора ответчик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный договором срок.

Объектом долевого строительства согласно условий договор а является трехкомнатная квартира общей проектной площадью с учетом площади балкона/лоджий 98,73 кв.м, расположенная по строительному адресу: Москва, ЮАО, Даниловский, ул. Автозаводская, вл. 23, уч.18, секция 11, эт.2, №214.

Стоимость квартиры согласно п.4.1 договора составила 17 249 390 руб., из расчета стоимости 1 кв.м в размере 174 712,75 руб. Квартира истцом оплачена в полном объеме, что подтверждается чеками и платежным поручением (л.д.11,12,12 оборот).

Согласно п.6.1 договора срок передачи квартиры не позднее 31.07.2019 года.

Квартира была передана по акту приема-передачи квартиры 02 февраля 2020 года (л.д.13).

Таким образом, просрочка по договору со стороны Застройщика за период с 01.08.2019 г. по 01.02.2020 г. составила 185 дней.

Истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия, которая была оставлена ответчиком без ответа (л.д.16-17).

При разрешении спора суд руководствуется нормами материального права ст. ст. 309, 310, 330, 333 Гражданского кодекса РФ, ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закон РФ «О защите прав потребителей» и приходит к выводу об имеющейся у ответчика просрочке исполнения обязательства.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки за просрочку нарушения предусмотренного

договором срока передачи квартиры за период с 01.08.2019 г. по 01.02.2020 г. в размере 1 438 024, 15 рублей

Стороной ответчика представлен контраст расчет, согласно которому за период просрочки с 01.08.2019 г. по 02.02.2020 г. ее размер составляет 1 336 827,73 рублей.

Ответчик ООО «ЛСР. Объект-М» просит применить ст. 333 ГК РФ.

В обоснование указал, что период просрочки незначителен, по факту получения 06.09.19 г. разрешения на ввод в эксплуатацию истцу 30.09.19 г. было направлено уведомление о готовности передать квартиру, однако согласно отчета отслеживания почтового отправления истец отказался от получения уведомления.

В материалы дела ответчиком представлено уведомление о готовности объекта от 30.09.19 г. и отчет об отслеживании почтового отправления, из которого следует, что данное уведомление было направлено истцу 13.11.19 г. и получено истцом 26.12.19 г.

В силу ст. 333 ГК РФ, 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. Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды. Правила настоящей статьи не затрагивают право должника на уменьшение размера его ответственности на основании статьи 404 настоящего Кодекса и право кредитора на возмещение убытков в случаях, предусмотренных статьей 394 настоящего Кодекса.

Гражданский кодекс Российской Федерации не ограничивает сумму устанавливаемых договором неустоек, но, вместе с тем, уполномочивает суд устанавливать соразмерные основному обязательству их пределы с учетом действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного стороне в конкретном договоре в результате конкретного правонарушения, то есть, по сути, положения ст. 333 ГК РФ содержат не право, а обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

В соответствии с п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04 марта 2013 года, применение статьи 333 Гражданского кодекса РФ возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21 декабря 2000 года № 263-0 разъяснил, что 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 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц; именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о ее обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения; таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку 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 независимо от того, является неустойка законной или договорной.

При таких обстоятельствах с целью соблюдения баланса интересов сторон суд считает возможным в соответствии со ст.333 ГК РФ взыскать в пользу истца неустойку за период с 01.08.2019 г. по 01.02.2020 г. в размере 500 000 рублей.

Требования истца о компенсации морального вреда на основании ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" подлежат удовлетворению в пользу истца в размере 10 000 руб., в соответствии со ст. ст. 151 и 1101 ГК РФ, с учетом конкретных обстоятельств дела, принципов разумности и справедливости.

Также суд в соответствии с положениями п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», с учетом разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, содержащихся в Постановлении № 17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителя», считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя Носырева А.А., в размере 200 000 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 частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2 190 рублей.

На основании 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.

Факт расходов на представителя подтверждается материалами дела, в связи с чем требования истца о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 50 000 рублей подлежат удовлетворению.

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению частично.

Руководствуясь ст. ст. 12, 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «ЛСР. Объект-М» в пользу [REDACTED] неустойку за период с 01.08.2019 г. по 01.02.2020 г. в размере 500 000 рублей, штраф в размере 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 рублей, государственную пошлину в размере 2 190 рублей.

В иске [REDACTED] о взыскании неустойки за период с 01.08.2019 г. по 01.02.2020 г. свыше 500 000 рублей, штрафа в размере 200 000 рублей, компенсации морального вреда свыше 10 000 рублей отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца с подачи жалобы через Подольский городской суд.

Председательствующий

Т.Н. Митрофанова