

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 октября 2019 года

г.Москва

Перовский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Фролова А.С. при секретаре Кизбабаевой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-4869/2019 по иску Апиновой Эльвиры Игоревны, Апинова Эмиля Суликовича к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы Апинова Э.И., Апинов Э.С. обратились в суд с иском к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве. В обоснование исковых требований указали, что 30 января 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «МИЦ - Инвестстрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Жилая недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» заключен договор участия в долевом строительстве № Б/25/ОПТ.

В соответствии с п. 2.1. Договора застройщик обязуется своими силами или с привлечением третьих лиц построить объект недвижимости - многоквартирный 22 - этажный 2 - секционный жилой дом, общей площадью 16 057, 50 кв.м., корпус 25, со встроенным помещением общественного назначения, с техническим подпольем и техническим чердаком в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2- 1-3-0076-16 от 06 декабря 2016 года и утвержденным проектом строительства строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090302:300 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать объект долевого строительства участнику.

В соответствии с п.6.1. Договора № Б/25/ОПТ участия в долевом строительстве от 30 января 2017 года, срок передачи объекта долевого строительства по настоящему Договору - в течение 4 месяцев, исчисляемых с 01 января 2019 года. То есть объект должен быть передан участнику до 30 апреля 2019 года.

15 июня 2018 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Жилая недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и Апиновым Эмилем Суликовичем, Апиновой Эльвирой Игоревной заключено Соглашение № Пав/25-151 об уступке права требования по договору участия в

долевом строительстве № Б/25/ОПТ от 30 января 2017 года (далее по тексту - Соглашение).

Согласно данному Соглашению Апинов Эмиль Суликович, Апинова Эльвира Игоревна приобрели квартиру по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павдино, в границах земельного участка 50:15:0090302:300, секция: 2, этаж: 4, условный номер: 151, порядковый номер на площадке: 3, количество комнат: 1, площадь: 38, 60 кв.м..

В соответствии с п.1.1 Соглашения цедент передает цессионарию, а цессионарий принимает в общую совместную собственность и обязуется оплатить в размере и на условиях настоящего соглашения права требования, принадлежащее cedentu как участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № Б/25/ОПТ от 30 января 2017 года в отношении объекта, расположенного в многоквартирном доме.

В соответствии с п.1.2 передаваемое по настоящему соглашению право представляет собой право требования Цедента к ООО «МИЦ - Инвестстрой» передачи объекта после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен объект, в порядке и сроки предусмотренные договором участия.

Под многоквартирным домом понимается многоэтажный 22 - этажный 2 - секционный жилой дом, общей площадью 16 057, 50 кв.м., корпус 25, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090302:300.

Под объектом (объектом долевого строительства) понимается отдельное жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики: секция 2; этаж 4; условный № 151; количество комнат 1; площадь 38,60 кв.м.

В соответствии с п.2.1. соглашения, стороны согласовали стоимость передаваемого права по соглашению в размере 2 781 191, 62 рублей.

Свои обязательства по оплате истцы Апинов Э.С., Апинова Э.И. выполнили в полном объеме.

Квартира до настоящего момента не передана Апинову Э.С., Апиновой Э.И.

Также для определения стоимости выполненных отделочных работ в связи с обнаруженными недостатками, Апинова Э.И. обратилась к ООО «Мегаполис-оценка», которым по результатам обследования квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павлино, в границах земельного участка 50:15:0090302:300, секция: 2, этаж: 4, условный номер: 151, было составлено Заключение специалистов № 11-06/19-Э, согласно которому объем выполненных отделочных работ составляет 85 %.

Поскольку недостатки отделочных работ на текущий момент ответчиком ООО «МИЦ-Инвестстрой» не устранены, истцы считают возможным требовать соразмерного уменьшения цены договора на стоимость невыполненных работ.

Пунктом 28 Приложения № 1 к Договору № Б/25/ОПТ участия в долевом строительстве от 30 января 2017 года стоимость отделки объекта долевого строительства с условным номером 151, расположенного в секции 2, этаж 4, порядковый номер по площадке 3 составила 366 700 рублей.

Таким образом, задолженность ответчика ООО «МИЦ-Инвестстрой» перед истцами Апиновой Э.И., Апиновым Э.С. составляет 15% от стоимости отделочных работ, а именно $0,15 \cdot 366\,700 = 55\,005$ рублей.

На основании изложенного истцы просили взыскать с ответчика ООО «МИЦ - Инвестстрой» в пользу истцов Апинова Эмиля Суликовича и Апиновой Эльвиры Игоревны стоимость невыполненных работ в размере 55 005 рублей. Взыскать с ответчика ООО «МИЦ - Инвестстрой» в пользу истцов Апинова Эмиля Суликовича и Апиновой Эльвиры Игоревны неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 227 354 руб., неустойку за передачу объекта недвижимости в размере 89 090,84 руб., юридические расходы в сумме 64 500 руб., расходы на оплату услуг нотариуса в сумме 2300 руб., компенсацию морального вреда в сумме 30 000 руб., расходы на оплату услуг по составлению заключения специалистов в сумме 20 000 руб., расходы по найму жилого помещения в сумме 120 000 руб.

Истцы Апинова Э.И., Апинов Э.С. в судебное заседание не явились, обеспечили явку своего представителя Алекбарова Э.И., который исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по доверенности Бахтиева Ю.Р. явилась, представила письменные возражения, в которых иск не признала, указав, что задержка строительства вызвана объективными причинами, и просила снизить неустойку и штраф по основаниям ст. 333 ГК РФ. Взыскание неустойки за нарушение отделочных работ, а также сумму отделочных работ считала неправомерной.

Выслушав объяснения явившихся участников процесса, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности с учетом требований ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны Согласно ст. ст. 309, 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу ст. 27 ФЗ «О защите прав потребителей», исполнитель обязан осуществить выполнение работ в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором о выполнении работ.

Как установлено ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 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» 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.

Судом установлено, что 30 января 2017 года между Обществом с ограниченной ответственностью «МИЦ - Инвестстрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Жилая недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» заключен договор участия в долевом строительстве № Б/25/ОПТ.

В соответствии с п. 2.1. Договора застройщик обязуется своими силами или с привлечением третьих лиц построить объект недвижимости - многоэтажный 22 - этажный 2 - секционный жилой дом, общей площадью 16 057, 50 кв.м., корпус 25, со встроенным помещением общественного назначения, с техническим подпольем и техническим чердаком в соответствии с положительным заключением экспертизы № 50-2- 1-3-0076-16 от 06 декабря 2016 года и утвержденным проектом строительства строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090302:300 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать объект долевого строительства участнику.

В соответствии с п.6.1. Договора № Б/25/ОПТ участия в долевом строительстве от 30 января 2017 года, срок передачи объекта долевого строительства по настоящему Договору - в течение 4 месяцев, исчисляемых с 01 января 2019 года. То есть объект должен быть передан участнику до 30 апреля 2019 года.

15 июня 2018 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «Эверест Жилая недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и Апиновым Эмилем Суликовичем, Апиновой Эльвирой Игоревной заключено Соглашение № Пав/25-151 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве № Б/25/ОПТ от 30 января 2017 года (далее по тексту - Соглашение).

Согласно данному Соглашению Апинов Эмиль Суликович, Апинова Эльвира Игоревна приобрели квартиру по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павдино, в границах земельного участка 50:15:0090302:300, секция: 2, этаж: 4, условный номер: 151, порядковый номер на площадке: 3, количество комнат: 1, площадь: 38, 60 кв.м..

В соответствии с п.1.1 Соглашения cedent передает цессионарию, а цессионарий принимает в общую совместную собственность и обязуется оплатить в размере и на условиях настоящего соглашения права требования, принадлежащее cedentu как участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № Б/25/ОПТ от 30 января 2017 года в отношении объекта, расположенного в многоквартирном доме.

В соответствии с п.1.2 передаваемое по настоящему соглашению право представляет собой право требования Цедента к ООО «МИЦ - Инвестстрой» передачи объекта после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен объект, в порядке и сроки предусмотренные договором участия.

Под многоквартирным домом понимается многоквартирный 22 - этажный 2 - секционный жилой дом, общей площадью 16 057, 50 кв.м., корпус 25, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090302:300.

Под объектом (объектом долевого строительства) понимается отдельное жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики: секция 2; этаж 4; условный № 151; количество комнат 1; площадь 38,60 кв.м.

В соответствии с п.2.1. соглашения, стороны согласовали стоимость передаваемого права по соглашению в размере 2 781 191, 62 рублей.

Свои обязательства по оплате истцы Апинов Э.С., Апинова Э.И. выполнили в полном объеме.

13.08.2019 ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» составил односторонний передаточный акт спорного объекта долевого строительства.

Принимая во внимание, что срок передачи застройщиком объекта долевого строительства, указанный в договоре, ответчиком не соблюден, истцы имеют право на взыскание с ответчика неустойки, установленной ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Размер неустойки согласно представленному истцом расчету произведен за 62 дня в период с 01.05.2019 г. по 01.07.2019 г., составляет 89090 руб. 84 коп., с чем суд соглашается, поскольку расчет основан на законе и произведен арифметически точно.

Доводы ответчика о том, что истцу было направлено уведомление о завершении строительства в марте 2019 года основание для установления иного срока расчета не является, поскольку согласно акту осмотра по мимо прочих недостатков, в квартире отсутствовала горячая, холодная вода, что по мнению суда является существенным нарушением препятствующим принятию объекта.

Вместе с тем, с учетом заявления ответчика о снижении размера неустойки суд полагает, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства.

Учитывая, что дом, в котором расположена квартира истцов, введен в эксплуатацию, составлен односторонний акт передачи, задержка передачи квартиры истцам произошла, в том числе и по независящим от ответчика причинам, в частности увеличения сроков выполнения работ подрядными организациями, строительство головных инженерных сооружений (канализационных очистительных сооружений) котельной и магистральных наружных сетей. В полном объеме выполнены технические условия и договор технологического присоединения АО «Мосводоканал» по подключению микрорайона к системе водоснабжения.

установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В ч.6 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 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».

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 указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Таким образом, требование о взыскании неустойки за нарушение срока устранения недостатков в размере 227 354 руб. неправомерно, поскольку заявлена не в период гарантийного срока.

В соответствии со ст. 15 Закона «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.

Руководствуясь требованиями разумности и справедливости, учитывая характер, причиненных истцу нравственных страданий, фактические обстоятельства дела, в частности, что просрочка исполнения обязательства была задержана в течение значительного периода времени, суд считает возможным определить сумму, подлежащую взысканию с ответчика в счет компенсации морального вреда в пользу Апиновой Э.И., Апинова Э.С. солидарно сумму в размере 10 000 рублей.

В соответствии со ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Из материалов дела усматривается, что претензия истцов о добровольном удовлетворении требований потребителя были оставлена без удовлетворения.

Учитывая, что в добровольном порядке требования истцов удовлетворены не были, то с ответчика в пользу истцов солидарно следует взыскать штраф в размере 25 000 рублей, что составляет 50 % от присужденной суммы.

Согласно представленным истцом документам об оказании юридической помощи, истцом были понесены расходы по оплате юридических услуг в связи с рассмотрением настоящего гражданского дела в сумме 64 500 руб., которые в соответствии со ст.ст. 100 ГПК РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Принимая во внимание категорию дела и длительность участия представителя истца в судебных заседаниях, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца указанные расходы в сумме 20 000 руб. Установленный размер оплаты услуг представителя полностью соответствует принципам разумности и сложившейся рыночной ситуации в г. Москве

В соответствии с положением ст.98 ГПК РФ суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов расходы по составлению доверенности, которая выдана по конкретному делу в размере 2 300 руб., а также расходы по составлению экспертизы в размере 20 000 руб.

Требования в части взыскания расходов по найму жилого помещения в размере 120 000 руб. удовлетворению не подлежат, поскольку причинно-следственная связь между заключением договора найма и задержкой выдачи объекта долевого строительства не имеется, поскольку истец Апинова Э.И. зарегистрирована по адресу г.Москва, ул.Лухмановская, д.24, кв.154, Апинов Э.С. г.Москва, пос.Внуковское, ул.Самуила Маршака, д.14, кв.28 Договор найма заключен до срока передачи объекта.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в бюджет г.Москвы следует взыскать государственную пошлину в размере 1 400 руб.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования Апиновой Эльвиры Игоревны, Апинова Эмиля Суликовича к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» солидарно в пользу Апиновой Эльвиры Игоревны, Апинова Эмиля Суликовича неустойку по передаче объекта долевого строительства в размере 40 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 25000 руб., юридические расходы в размере 20 000 руб., нотариальные услуги в размере 2 300 руб., расходы по составлению заключения в размере 20 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 1400 руб.

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

Судья

Фролов А.С.

