РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

04 августа 2020 года г. Москва

Останкинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Хуснетдиновой А.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Фокиной Э.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1388/20 по иску Волкова ДВ к ООО «Бизнес парк «Савеловский» об обязании передать квартиру, о признании права собственности, взыскании денежных средств, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец Волков Д.В. обратился в суд с уточненным иском к ответчику ООО «Бизнес парк «Савеловский» с требованиями об обязании передать ему жилое помещение - квартиру № \*, расположенную по адресу: \*, по акту приема-передачи помещения по Договору участия в долевом строительстве №\* от \*; признании за Волковым Д.В. права собственности на квартиру №\*, расположенную по адресу: \*; взыскании с ответчика неустойки за просрочку передачи объекта в размере 1 117 923,84 рубля за период с 25.04.2019 по 04.08.2020 и до момента исполнения решения суда; взыскании с ответчика убытков за вынужденный наем жилья в городе Москве в размере 405 000 рублей за период с июня 2019 г. по февраль 2020 г. и до даты регистрации за Волковым Д.В. права собственности на квартиру; взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 50 000,00 рублей; взыскании с ответчика штрафа в размере 50% от сумм, присужденных в его пользу. Истец также ходатайствовал о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя.

В обоснование заявленных требований истец указал, что между ним и ответчиком ООО «Бизнес парк «Савеловский» был заключен договор участия в долевом строительстве № \* от \* от \* года (далее Договор I), а также Дополнительное соглашение №\* от \*года, согласно которым ответчик принял на себя обязательство по строительству многофункционального комплекса и передаче истцу объекта долевого строительства, квартиры со следующими характеристиками: корпус здания \*, этаж \*, номер помещения на площадке \*, проектная площадь \*кв. метров, общей стоимостью 5 575 680,00 рублей. Срок завершения строительства договором определен как 30 сентября 2017 года, передача объекта долевого строительства должна была быть произведена не позднее 30 марта 2018 года. Как указывает истец, фактическая передача объекта долевого строительства не произведена до настоящего времени, истец, после подписания дополнительного соглашения, обращался к ответчику с требованиями о составлении акта приема-передачи, которые были оставлены без рассмотрения. Полагая, что нарушение сроков передачи объекта долевого строительства повлекло для истца убытки в виде необходимости аренды жилого помещения, а также ссылаясь на установленную законом неустойку за просрочку сроков такой передачи, истец обратился в суд с настоящим иском.

Истец Волков Д.В. и его представитель – адвокат Лаврова Е.А. в судебное заседание явились, заявленные требования поддержали, просили иск удовлетворить.

Представитель ответчика по доверенности Гужвий В.А. в судебное заседание явился, против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам письменного отзыва.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу о необходимости удовлетворения заявленных требований в силу следующего.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, между Волковым Д.В. и ООО «Бизнес парк «Савеловский» был заключен договор долевого участия \* от \*, в рамках которого ответчик принял на себя обязательство по строительству многофункционального комплекса и передаче истцу объекта долевого строительства, нежилого помещения со следующими характеристиками: корпус здания \*, этаж \*, номер помещения на площадке \*, проектная площадь \* кв. метров, общей стоимостью 5 575 680,00 рублей. Обязательства по оплате истцом были выполнены в полном объеме.

Вступившим в законную силу решением Останкинского районного суда г. Москвы от 24 апреля 2019 года ранее были удовлетворены требования Волкова Д.В. о взыскании неустойки за просрочку сроков передачи объекта долевого строительства за период до 24 апреля 2019 года. Как следует из мотивировочной части решения, судом было установлено, что объект долевого строительства – нежилое помещение истцу передан не был.

Дополнительным соглашением №\* от \* года стороны внесли изменения в Договор, изменив объект долевого строительства с нежилого помещения на квартиру №\*, расположенную по адресу: \*, площадью \*кв. метров (далее – спорная квартира).

Судом также установлено, что до настоящего момента акт приема-передачи квартиры между сторонами не подписан, истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 15 ноября 2019 года с требованием о назначении даты приема-передачи квартиры и составления соответствующего акта. Указанная претензия оставлена ответчиком без рассмотрения, двухсторонний акт приема-передачи квартиры сторонами не составлялся и не подписывался, односторонний акт приема-передачи квартиры ответчиком не составлен и в адрес истца не направлен.

Рассматривая требования истца и возражения ответчика по существу, суд приходит к следующему.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик заявил о необходимости прекращения производства по делу в части требований о признании права собственности на квартиру, указав, что ранее иск с тем же предметом и по тем же основаниям был рассмотрен Останкинским районным судом г. Москвы (решение по делу № \*от \*). Указанные возражения суд отклоняет, в силу следующего.

В соответствии со ст. 220 ГПК РФ суд прекращает производство по делу в случае, если: имеется вступившее в законную силу и принятое по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение суда или определение суда о прекращении производства по делу в связи с принятием отказа истца от иска или утверждением мирового соглашения сторон.

Как следует из мотивировочной части решения Останкинского районного суда г. Москвы от \*, ранее истцом был заявлен иск о признании за ним права собственности на спорную квартиру, обоснованное обязательством ответчика передать нежилое помещение по договору долевого участия. Судом в удовлетворении иска было отказано, поскольку спорная квартира объектом долевого участия в строительстве не являлась. В настоящем деле иск предъявлен по иным основаниям, с указанием в качестве фактического обстоятельства на заключение дополнительного соглашения №\*, которым был изменен объект долевого строительства. Следовательно, отсутствует тождество исков, поскольку основания ранее рассмотренного и подлежащего рассмотрению иска различны.

Рассматривая требования истца о взыскании неустойки по договору, суд учитывает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Согласно п. 6 той же статьи, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Системно-правовой анализ вышеизложенных норм позволяют суду сделать однозначное утверждение о том, что действующее законодательство связывает юридический факт передачи объекта долевого строительства с подписанием соответствующего акта или иного документа, подтверждающего такую передачу и отражающего предусмотренные законом сведения.

Таких доказательств в дело не представлено. Доказательств того, что ответчик обращался к истцу с требованием принять объект долевого строительства после подписания дополнительного соглашения в дело не представлено. Доказательств составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства и направления его истцу в дело не представлено.

При таких обстоятельствах подлежат отклонению доводы ответчика о том, что истец фактически принял спорную квартиру путем указания ее в качестве адреса для корреспонденции и оплаты коммунальных расходов, поскольку в отсутствие надлежащего документа о передаче квартиры, истец лишен возможности зарегистрировать свое право собственности на квартиру.

Суд отдельно отмечает, что предметом договора долевого участия является передача объекта долевого строительства в собственность, а не во владение или пользование. В соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности может возникнуть у истца только с момента государственной регистрации, для которой требуется юридическое подтверждение передачи недвижимости.

Позиция ответчика о том, что для целей определения передачи квартиры, как объекта недвижимости, не требуется составления отдельного документа, но достаточно подтверждения фактической передачи объекта во владение, основано на неверном толковании норм материального права, поскольку закон связывает возникновение целого ряда прав и обязанностей с юридической, а не фактической передачей объекта долевого строительства.

Довод ответчика о том, что ранее им был составлен односторонний акт от 30 марта 2018 года суд отклоняет, как не имеющий значения для определения фактических обстоятельств дела, поскольку объектом долевого строительства, в отношении которого был составлен указанный акт, являлась не квартира, а нежилое помещение. Ранее решением Останкинского районного суда г. Москвы от 24 апреля 2019 года указанный акт был признан ничтожным в связи с невозможностью передать по акту несуществующий объект недвижимости.

Игнорирование ответчиком, вопреки требованиям ст. 6 Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 N 1-ФКЗ (ред. от 30.10.2018) "О судебной системе Российской Федерации" обязательной силы вступившего в законную силу судебного акта в части попыток придания юридической силы заведомо ничтожному акту приема-передачи от \* года, не может быть принято судом в качестве основания для установления фактических обстоятельств по делу и не может быть положено в основу решения по настоящему делу.

Установив, что ответчиком допущена просрочка передачи объекта недвижимости, и ответчик уклоняется от юридической передачи объекта недвижимости и де-факто препятствует истцу в государственной регистрации права собственности на спорную квартиру, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований в части обязания передать объект долевого строительства и признании за истцом права собственности на него.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Определяя период, за который подлежит взысканию неустойка за просрочку сроков исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства, суд учитывает, что указанный период исчисляется с 25.04.2019 по 02.04.2020 года, поскольку в соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 № 423, законная неустойка не начисляется за период с 03.04.2020 до 01.01.2021.

В соответствии с положениями 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.

Ответчиком сделано заявление об уменьшении суммы неустойки, обусловленное фактической передачей объекта долевого строительства ответчику.

Рассматривая заявление ответчика об уменьшении суммы неустойки, суд учитывает, что согласно представленным в материалы дела документам, между сторонами ранее имелся спор о строительных недостатках объекта недвижимости (разрешен судом, права истца восстановлены путем удовлетворения требований), о характеристиках объекта недвижимости (сторонами спор разрешен во внесудебном порядке путем подписания дополнительного соглашения об изменении объекта долевого строительства), о сроках и порядка передачи объекта долевого строительства юридически.

Судом не могут быть проигнорированы доводы ответчика о том, что истец, пусть и в неполном объеме, но приступил к реализации прав и обязанностей, связанных с владением имуществом. С учетом пояснений сторон, суд приходит к выводу о том, что спор связан не с невозможностью фактически и юридически передать объект долевого строительства, но обусловлен неисполнением ответчиком формальных обязанностей по юридической передаче объекта долевого строительства. Такое формальное неисполнение, очевидно, создает для истца целый ряд негативных последствий (в первую очередь, обусловленных невозможностью реализаций правомочий собственника в полном объеме), однако оно не может считаться тождественным одностороннему отказу ответчика от исполнения принятых на себя обязательств.

С учетом указанных обстоятельств дела, суд приходит к выводу о том, что заявление ответчика подлежит удовлетворению, а сумма заявленной неустойки снижению до размера 650 000 руб.

Требования истца о взыскании суммы неустойки до даты государственной регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к истцу суд отклоняет, поскольку, удовлетворяя иск о признании права собственности и обязании передать объект недвижимости, суд восстанавливает право истца, как собственника. Вопрос о государственной регистрации перехода соответствующего права находится в зависимости от действий (бездействия) самого истца по последующей регистрации перехода права на основании решения суда и не может быть вменен в вину ответчику. Кроме того, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 года №423 ПП неустойка не подлежит начислению до 01.01.2021 года.

Рассматривая требования истца о взыскании убытков в связи с не передачей объекта долевого строительства в форме расходов на найм жилого помещения, суд учитывает, что согласно представленным в материалы дела документам и решению Останкинского районного суда г. Москвы от \* года следует, что истец нес расходы на найм жилого помещения и в период до подписания дополнительного соглашения от \*, которым в качестве объекта долевого участия в строительстве была признана спорная квартира. Следовательно, указанные расходы не находятся в причинно-следственной связи с нарушением юридической обязанности ответчика передать квартиру по акту приема-передачи.

Рассматривая требования о взыскании компенсации морального вреда и штрафа, суд учитывает следующее.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" - если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений статьи 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8 - 12), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", - при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", учитывая п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцом физических и нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ответчика 5 000 руб. в качестве компенсации морального вреда.

Рассматривая требования истца о взыскании штрафа, суд учитывает, что специальной, по отношению к положениям Закона «О защите прав потребителей» нормой права предусмотрен порядок и размер указанного штрафа, который рассчитывается от суммы невыплаченного страхового возмещения без учета неустойки и иных выплат, и составляет в данном случае 327 500 руб.

Определяя, с учетом требований HYPERLINK "garantF1://12028809.100"ст. 100 ГПК РФ, размер подлежащих взысканию судебных расходов по оплате услуг представителя, суд исходит из сложности и характера спора, времени его рассмотрения, количества судебных заседаний, предмета договора об оказании юридических услуг и объема оказанных представителем истца услуг, с учетом представленных доказательств реального несения истцом расходов, в связи с чем, считает обоснованными и подлежащими взысканию в пользу истца с ответчика судебные расходы в размере 25 000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194- 198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить частично.

Обязать ООО «Бизнес парк «Савеловский» передать Волкову ДВ квартиру, расположенную по адресу: \*, по акту приема-передачи.

Признать за Волковым ДВ право собственности на квартиру. расположенную по адресу: \*.

Взыскать с ООО «Бизнес парк «Савеловский» в пользу Волкова ДВ неустойку за период с 25.04.2019 по 04.08.2020 в размере 650 000 руб., расходы по оплате услуг представителя – 25 000 руб., в счет компенсации морального вреда – 5 000 руб., штраф – 327 500 руб.

В остальной части требований отказать.

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

Судья Хуснетдинова А.М.