

В Таганский районный суд
города Москвы
109147, г. Москва, пер. Марксистский, д. 1/32
Тел.: (495) 911-03-85
tagansky.msk@sudrf.ru

от ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД»
ОГРН 1067746178158; ИНН 7702592336,
109004, г. Москва, ул. Николоямская, д. 40, стр. 1
Представитель по доверенности
Розанова М.Е.
8-963-755-24-45

ПИСЬМЕННЫЕ ОБЪЯСНЕНИЯ ОТВЕТЧИКА
по гражданскому делу № 2-3713/2015 от 11.08.2015
по иску

В производстве Таганского районного суда города Москвы находится гражданское дело (Истец) к ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» (Ответчик) о выплате неустойки в рамках ФЗ «О защите прав потребителей», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», компенсации морального вреда и понесенных расходов.

В соответствии с определением Таганского районного суда города Москвы о подготовке и назначении дела к судебному разбирательству от 20 августа 2015 года, о представлении обоснованных письменных объяснений Ответчика, Закрытое акционерное общество «ДЕСНА-ЛЭНД» сообщает следующее:

1. По сути заявленного Истцом нарушения срока передачи объекта долевого строительства (квартиры № по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, ул. подлежащего передаче в соответствии с условиями Договора № долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 14 ноября 2013 года, заключенного между ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» и Ответчик настоящим сообщает следующее:

ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» считает, что сделало всё зависящее от своей воли для надлежащего исполнения договора, и причину неисполнения обязательств по Договору видит в несоблюдении предписанных законом сроков государственными органами для рассмотрения документов, что является действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые Застройщик не мог предвидеть на момент заключения Договора, принимая во внимание факт того, что проект ЖК «Андерсен» является первым объектом, возводимым ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» как профессиональным застройщиком, который осуществляет предпринимательскую деятельность по строительству многоквартирных жилых домов.

Постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. N 560-СФ утверждено изменение границы между субъектами Российской Федерации городом федерального значения Москвой и Московской областью с 01.07.2012 года. В связи с изменением территориальных границ города Москвы земельный участок, принадлежащий Застройщику на основании действующего на тот момент Свидетельства о регистрации права собственности 50АГ № 583349 от 05.04.2012 г. и расположенный изначально в границах Московской области, на основании вышеназванного Постановления вошел в состав земель г.Москвы, тогда как Разрешение на строительство №RU50503000-563/12-р/с от 29.06.2012г было выдано ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» Администрацией Ленинского муниципального района Московской

области, и Застройщику пришлось приложить дополнительные усилия для урегулирования возникших земельно-правовых, административных, градостроительных и иных вопросов с органами власти обоих субъектов, что не по вине Ответчика, заняло значительный период времени. Кроме того, вхождение территории, на которой велось строительство жилого дома, в состав г.Москвы, повлекло за собой необходимость получения Застройщиком новых Технических условий на электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение построенного дома и перезаключение договоров с ресурсоснабжающими организациями г.Москвы, поскольку в г.Москве действуют другие строительные нормы и правила, в том числе другие нормативы, мощности и тарифы. Указанные исключительные обстоятельства привели к затягиванию не сроков строительства многоквартирного дома, а сроков сбора и формирования пакета документов, необходимого для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Поскольку Застройщик не имел возможности повлиять на скорость прохождения документов по инстанциям, задержка получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не связана с виновными действиями Застройщика, а была вызвана объективными и исключительными обстоятельствами.

Аналогичная ситуация сложилась с оформлением иных документов, в частности, документов по адресации объектов, что казалось бы не должно быть существенным фактором. Первоначально рекомендованные нам Администрацией Десеновского поселения наименования улиц были частично отклонены на Городской межведомственной комиссии по наименованию территориальных единиц, улиц, станций метрополитена, организаций и других объектов города Москвы, что повлекло необходимость проведения дополнительных консультаций и согласований с чиновниками, а также ожидания очередного заседания межведомственной комиссии, в связи с чем адресные справки по объектам были сформированы Службой адресного реестра Московского городского БТИ только 18.08.2015.

Учитывая сложившуюся с оформлением необходимых документов ситуацию, до всех участников долевого строительства была доведена информация о том, что срок передачи объектов переносится на 30.07.2015 г. по не зависящим от Застройщика причинам.

К середине ноября 2014 года застройщиком была обеспечена полная готовность домов к вводу в эксплуатацию и подготовлены и поданы в целях получения Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию документы, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ как необходимые и достаточные для ввода объектов в эксплуатацию. Разрешение на ввод в эксплуатацию № RU77232000-006214 было получено Застройщиком 30.12.2014 г. Сразу после новогодних праздников участникам долевого строительства была предоставлена возможность принимать квартиры во временное пользование для начала проведения ремонтно-отделочных работ. Указанным правом воспользовались большинство участников долевого строительства, а с 20 августа 2015 года Застройщик инициировал процедуру подписания актов приема-передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства первой очереди ЖК «Андерсен».

Принимая во внимание все изложенные обстоятельства, Застройщик считает, что предпринял все необходимые и возможные действия для своевременного завершения строительства жилого дома, ввода его в эксплуатацию и передаче Истцу его квартиры.

Также Ответчик обращает внимание суда, что на момент заключения Договора участия в долевом строительстве стоимость Объекта, оплаченная истцами составляла 2 992 650 (Два миллиона девятьсот девяносто две тысячи шестьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, тогда как в настоящий момент рыночная стоимость аналогичной квартиры составляет уже 3 928 400 (Три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч четыреста) рублей 00 копеек. Поэтому, выгода Истца в виде инвестиционной составляющей в размере 1 000 000 (Один миллион) рублей 00 копеек, очевидна.

Ответчик считает заявленную Истцом неустойку явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства, тогда как по своей правовой природе неустойка носит компенсационный характер и не может являться средством извлечения прибыли и обогащения со стороны кредитора, в связи с чем, Ответчик просит суд установить баланс между применяемой к мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Запрошенная Истцом сумма составляет более 20% (Двадцать процентов) стоимости квартиры, что учитывая текущую макроэкономическую ситуацию, ставит под удар финансовую

устойчивость Застройщика, препятствуя выполнению им своих прочих обязательств, в том числе по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также перед иными участниками долевого строительства.

Также Ответчик просит суд учесть, что в связи с задержкой сроков предоставления документов Ответчик понес дополнительные расходы т.к. бюджетом проекта и стоимостью строительства домов был заложен иной срок содержания имущества и содержания домов и территории.

Учитывая вышеизложенное, а также принимая во внимание позицию, изложенную в 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 Российской Федерации 4 декабря 2013 года, Ответчик считает заявленное требование о неустойке явно несоразмерным последствиям нарушения обязательства, и просит суд, на основании ст. 333 Гражданского кодекса РФ, а также принимая во внимание отсутствие вины Застройщика в просрочке передачи объекта, факт возможности фактического принятия квартиры дольщиком квартиры до оформления акта приема-передачи объекта долевого строительства, полученное на настоящий момент Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, снизить сумму неустойки до разумных пределов.

2. Истец требует возмещения ей расходов в размере 320 000 (Триста двадцать тысяч) рублей, понесенных в связи с заключением договора аренды квартиры № 29/12/14 от 29 декабря 2014 года, заключенному ею с гражданкой [REDACTED]

В то же время Истцом не представлено достаточных и бесспорных доказательств наличия прямой причинно-следственной связи между виновными действиями Ответчика и понесенными Истцом убытками в виде расходов по оплате за наём жилого помещения в сумме 320 000 (Триста двадцать тысяч) рублей за период с 01.01.2015 по 31.08.2015, а также доказательств, свидетельствующих о том, что заключение Истцом с [REDACTED] договора аренды жилого помещения, расположенного по адресу: город Москва, ул.Баркляя, [REDACTED] носило для Истца вынужденный характер. Помимо того, Истец на момент заключения с Ответчиком договора участия в долевом строительстве и на момент составления искового заявления была постоянно зарегистрирована по месту жительства по адресу: [REDACTED]

и право пользования указанным жилым помещением по месту постоянного жительства не утратила.

При отсутствии доказательств, у Ответчика нет уверенности в том, что данный договор аренды жилого помещения заключен не со знакомым или родственником Истца, у которого Истец в действительности проживает на безвозмездной основе или оплачивая только коммунальные услуги и электроэнергию. Кроме того, даже в том случае, если Истец приняла бы квартиру сразу после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, она не смогла бы сразу вселиться и проживать в квартире, поскольку квартира не пригодна для проживания по причине отсутствия чистовой отделки, сантехнического оборудования, внутриквартирной разводки труб и электроразводки по квартире, то есть техническое состояние квартиры подразумевает сначала проведение ремонта и только после этого можно с уверенностью говорить о возможности проживания в квартире. Таким образом, Истцу, покупая квартиру в новостройке без чистовой отделки, в любом случае пришлось бы временно (на период проведения ремонта) искать альтернативный вариант проживания и, следовательно, данное событие неотвратимо бы наступило в независимости от вины Застройщика.

Таким образом, по мнению Ответчика, требования Истца о возмещении понесенных расходов на оплату найма жилого помещения в размере 320 000 руб. являются недоказанными и не подлежащими удовлетворению, в связи с тем, что между расходами за аренду жилого

помещения, которые обусловлены местом работы Истца и действиями Ответчика, отсутствует причинно-следственная связь, поскольку Истец обеспечена жилой площадью, имеет постоянное место регистрации, не лишена права на проживание в жилом помещении по месту регистрации, а наем жилого помещения является следствием принятого ею решения о смене места жительства и не был связан с фактом заключения договора долевого участия в строительстве жилого дома.

3. Истец требует возмещения ей расходов в размере 109 233 (Сто девять тысяч двести тридцать три) рубля 00 копеек, в связи с заключением ею договора на выполнение ремонтно-отделочных работ от 12.01.2015 № 3/01/15.

Однако, по имеющейся у Застройщика информации, Истец, в связи с имеющимися возражениями, так и не подписала акт приема передачи ей квартиры во временное пользование с целью проведения ремонтно-отделочных работ. Соответственно заключение договора на ремонт с подрядной организацией само по себе было довольно преждевременным и Ответчик не может нести ответственность за действия Истца, а тем более, за повсеместное повышение цен на строительные материалы.

Таким образом, Ответчик считает что данные затраты Истца являются недоказанными и не подлежащими удовлетворению, и не приравниваются к убыткам, понесенными Истцом в связи с нарушением его прав по Договору долевого участия в строительстве жилого дома, поскольку условиями договора не предусмотрены данные расходы.

4. Истец требует возмещения ей расходов в размере 15 084 (Пятнадцать тысяч восемьдесят четыре) рубля в связи с убытками по оплате процентов по кредитному договору и прогнозируемым ею шансом на их уменьшение путем применения налогового вычета. Однако требования о взыскании с Ответчика убытков по кредитному договору по мнению Ответчика не подлежат удовлетворению, поскольку данные платежи по кредиту не являются убытками, понесенными истцами по вине Ответчика, а представляют собой самостоятельное обязательство Истца в пользу третьих лиц. Что касается имущественного налогового вычета в сумме 260 000 рублей, который Истец могла бы получить на основании подпункта 3 пункта 1 ст.220 ГК РФ в 2014 году, то, поскольку Истец не может достоверно доказать того, акт приема-передачи объекта долевого строительства был бы подписан в срок до 31.12.2014 года, принимая во внимание факт того, что квартир в первой очереди более 300 и процедура передачи занимает никак не менее двух месяцев, данную денежную сумму нельзя считать упущенной выгодой Истца.

Таким образом, Ответчик считает что поскольку уплата процентов по кредитному договору к убыткам Истца отнесена быть не может, условия кредитного договора были приняты Истцом по своему усмотрению, следовательно взыскание разницы между процентами по кредитному договору и суммой налогового вычета, способом восстановления права Истца, нарушенного Ответчиком в связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства не является, притом, что Истец имеет все возможности воспользоваться правом на получение налогового вычета на 2015 год начиная с 20 августа 2015 года.

5. Исковым заявлением Истцом заявлено требование о компенсации морального вреда, оцененного Истцом в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Как следует из п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10, «под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями или бездействием, посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага - жизнь, здоровье, достоинство личности, деловую репутацию, неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну и т.п. Также это действия, нарушающие его личные неимущественные права - право на пользование своим именем, право авторства и др. либо нарушающие имущественные права.

Моральный вред, в частности, может заключаться в нравственных переживаниях в связи с утратой родственников, невозможностью продолжать активную общественную жизнь, потерей работы, раскрытием семейной, врачебной тайны, распространением не соответствующих действительности сведений, порочащих честь, достоинство или деловую

репутацию гражданина, временным ограничением или лишением каких-либо прав, физической болью, связанной с причиненным увечьем, иным повреждением здоровья либо в связи с заболеванием, перенесенным в результате нравственных страданий, и др.».

Однако Истцом не представлены: документы, подтверждающие причинно-следственную связь между нарушением Застройщиком срока передачи квартиры и причиненным Истцу моральным вредом; доказательства того, в чем конкретно для Истца выразились нравственные и физические страдания Истца и почему размер морального вреда оценен именно в 100 000 руб. Учитывая изложенное, Ответчик считает, что требования Истца о компенсации морального вреда в размере 100 000 руб. являются недоказанными и не подлежащими удовлетворению

Таким образом, Ответчик не усматривает в свершившемся помимо воли Ответчика факте задержки передачи объекта долевого строительства обстоятельств, свидетельствующих о том, что Ответчик причинил Истцам моральный вред, и полагает, что указанное требование не подлежит удовлетворению.

6. Исковым заявлением Истцом заявлено требование о компенсации расходов на услуги представителей, которым Истец нотариально удостоверенной доверенностью (стоимость которой также просит возместить) предоставила право вести от ее имени любые гражданские, административные и пр. дела, однако *Ответчик просит суд отказать Истцу в возмещении расходов на представителей, принимая во внимание отсутствие параметров объективной оценки объема проделанной представителями работы, количество и продолжительность консультаций, сложность и категорию спора, имущественное положение Ответчика, которого Истец счел обязанным возместить расходы по оказанию ей юридических консультаций.*

7. Помимо всего, Истцом заявлено требование о взыскании штрафа в размере 50% от суммы присужденной судом за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке. Согласно п. 6 ст. 13 Закона «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Вместе с тем, предусмотренный ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки, в связи с чем, применение ст. 333 ГК РФ возможно при определении размера штрафа, предусмотренного Законом и не должен служить средством обогащения потребителя.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 ГК РФ), Ответчик просит суд об уменьшении размера штрафных санкций и применении ст.333 ГК РФ, в связи с явной несоразмерностью штрафных санкций последствиями нарушения обязательства, а также учесть сложное материальное положение Застройщика и последствия подобных исков для Застройщика и остальных дольщиков.

Приложение к письменным объяснениям:

1. Копия доверенности представителя ЗАО «ДЕСНА-ЛЭНД» Розановой М.Е. от 11.09.2015

С уважением,
По доверенности
Розанова М.Е.
8-963-755-24-45
maria.rozanova@miel.ru



11 сентября 2015 года