

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

12 декабря 2018 года Чертановский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Бондаревой Н.А., при секретаре Алиякбярровой Г.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кнейжиц И.В. к ООО СЗ «Феодосийская» о защите прав потребителей, взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Кнейжиц И.В. обратился в суд с иском ООО СЗ «Феодосийская» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов. В обоснование заявленных требований истца ссылаются на то, что между ООО СЗ «Феодосийская» (застройщиком) с одной стороны и Кнейжиц И.В. (участником долевого строительства) с другой стороны был заключен договор участия в долевом строительстве № ГР-Д1/ДДУ- [REDACTED] в соответствии с условиями которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом по адресу: г. Москва, ул. Феодосийская, вл. 1/9, и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (до 01.04.2018 г.) передать участнику долевого строительства по акту приема-передачи, расположенный в многоквартирном жилом доме объект – однокомнатную квартиру с условным номером [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м. в [REDACTED] секции на [REDACTED] этаже (во II квартале 2018 года включительно, то есть до 30.06.2018 г.), а участник обязался принять объект и уплатить застройщику обусловленную договором цену – 4 832 136 рублей 87 копеек. Финансовые обязательства по оплате цены договора были исполнены в полном объеме. Вместе с тем, акт приема-передачи по причине нарушения застройщиком обозначенных сроков не подписан до настоящего времени. На основании изложенного, Истец, уточнив расчет взыскиваемой суммы на 12.12.2018 г., просил взыскать с Ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта, рассчитанную за период с 02.07.2018 г. по 12.12.2018 г., – 396 235 рублей 22 копейки, компенсацию морального вреда – 50 000 руб., штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы, расходы по оплате юридических услуг – 30 000 руб.

Истец Кнейжиц И.В. в суд не явился, обеспечил явку своих представителей по доверенности – Бессонова А.Б., Демакова В.И., которые заявленные требования поддержали в полном объеме по изложенным в исковом заявлении основаниям.

Представитель ответчика ООО СЗ «Феодосийская» по доверенности Сердюкова Н.В. в суд явилась, возражала против удовлетворения иска в полном объеме по доводам, изложенным в письменных возражениях на иск, просила применить ст. 333 ГК РФ к размеру требуемой неустойки, считая, что размер заявленной неустойки явно несоразмерен последствиям неисполнения Ответчиком своих обязательств в установленный договором участия в долевом строительстве срок.

Заслушав объяснения представителей Истца, представителя Ответчика, исследовав письменные доказательства, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 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» (далее по тексту - Закон) по договору участия в долевом строительстве (далее по тексту - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену

долевого строительства (право на неустойку (пени) за нарушение срока передачи объекта долевого строительства и т.д.).

Одностороннее изменение условий договора, заключенного с потребителем, прямо запрещено законом, возможность принять или отклонить предложение о подписании дополнительного соглашения к договору зависит от волеизъявления Истца, с которыми таковое не заключалось.

09.10.2018 г. Истец направил Ответчику претензии с требованием выплатить неустойку за просрочку передачи объекта и передать объект долевого строительства (квартиру) по акту приема-передачи, однако Ответчик в добровольном порядке требования Истца не удовлетворил.

В соответствии со 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

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.

Принимая во внимание, что Ответчик нарушил срок передачи Истцу квартиры, он обязан уплатить участникам долевого строительства неустойку (пени) в определенном законом размере.

Неустойка за период с 02.07.2018 г. по 12.12.2018 г. составит:

$4\ 832\ 136\ \text{рублей}\ 87\ \text{копеек} \times 7,5\ \% \div 300 \times 164\ \text{дня} \times 2 = 396\ 235\ \text{рублей}\ 22\ \text{копейки}$

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

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию Истцом, суд, учитывая компенсационный характер неустойки, баланс интересов сторон, отсутствие наступивших отрицательных для истцов последствий, вызванных вследствие нарушения Ответчиком сроков исполнения обязательств, приходит к выводу о явной несоразмерности, рассчитанной Истцом неустойки последствиям нарушения обязательств, и считает возможным снизить её размер до 150000 рублей.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 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» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

В силу 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 морального вреда денежную сумму в размере 2000 рублей, штраф в размере 76000 рублей, расходы на юридические услуги в сумме 8000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феодосийская» в доход бюджета города Москвы сумму госпошлины в размере 4500 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в Московский городской суд через Чертановский районный суд города Москвы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья: _____

КОПИЯ ВЕРНА

на _____

Судья _____

Секретарь _____

Подпись _____

18.01.19 года

Копия решения (определения) выдана Чертановским районным судом г.Москвы

Подлинное решение (определение) находится в гражданском деле № 2-4540/18 года в Чертановском районном суде г.Москвы

Подпись _____