

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

11 апреля 2017 года Видновский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Кравченко С.О., при секретаре Кулачкине А.М. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1553/17 по исковому заявлению Панковой [REDACTED] к ООО «Олета» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

## УСТАНОВИЛ:

Истица обратилась в суд с иском и просила о взыскании неустойки за просрочку нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры за период с 31.01.2016 года по 21.04.2016 года в размере 164655 руб. 07 коп., компенсацию морального вреда в сумме по 50000 рублей; штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке требований истцов. Также истица просила взыскать расходы по оплате услуг представителя в размере 25000 рублей и признать недействительным п.10.1 ДДУ.

Истица указала, что 01.02.2014 года между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Соглашением от 26.01.2015 года № [REDACTED] права ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» были переданы истице.

В соответствии с договором уступки, Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира.

Цена квартиры по условиям ДДУ составила 2738166 руб. 50 коп. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истицей исполнена своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями договора ответчик обязан был передать истцу объект долевого строительства по акту приема - передачи в срок не позднее 30.01.2016 года. Однако, в указанный срок ответчик своего обязательства не исполнил, квартиру передал только 21.04.2016 года.

Истица в соответствии с условиями Договора, направила в адрес ответчика претензию с требованиями о выплате неустойки. Ответа от ответчика не поступило.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования и настаивал на их удовлетворении.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен, представил отзыв, в котором просил снизить размер неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, применив положения ст.333 ГК РФ.

Выслушав мнение представителя истца, исследовав материалы дела, суд считает, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что 01.02.2014 года между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Соглашением от 26.01.2015 года № [REDACTED] права ООО «Управляющая компания «Эверетст Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» были переданы истице.

В соответствии с договором уступки, Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира.

Цена квартиры по условиям ДДУ составила 2738166 руб. 50 коп. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истицей исполнена своевременно и в полном объеме.

В соответствии с условиями договора ответчик обязан был передать истцу объект долевого строительства по акту приема - передачи в срок не позднее 30.01.2016 года. Однако, в указанный

срок ответчик своего обязательства не исполнил, квартиру передал только 21.04.2016 года.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием 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 односторонне изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком не выполнены обязательства по договору в части передачи истцу объекта долевого строительства в установленные договором сроки.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ 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. Для физических лиц данной нормой установлена двойная ставка.

В пункте 23 «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 4 декабря 2013 г., отмечается, что в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Истица просила взыскать неустойку за период с 31.01.2016 года по 21.04.2016 года в размере 164655 руб. 07 коп.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с ответчика подлежит взыскать неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Поскольку дольщиком по договору является физическое лицо, предусмотренная законом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора

которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Представитель ответчика в представленном отзыве заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки. Однако, доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, как и доказательств в подтверждение объективности причин просрочки, суду не представил. Более того, ответчиком не исполнено требование 214-ФЗ относительно уведомления истца не позднее чем за два месяца до завершения срока строительства.

Таким образом, принимая во внимание обстоятельства дела, факт просрочки и её период, суд не находит оснований для применения требований ст. 333 ГК РФ и снижения неустойки.

В пункте 28 «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 4 декабря 2013 г., отмечается, что достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» размер иска о компенсации морального вреда, удовлетворяемого судом, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки, а должен основываться на характере и объеме причиненных потребителю нравственных и физических страданий в каждом конкретном случае.

Принимая во внимание факт неисполнения требований потребителя, переживания, вызванные неопределенностью ситуации, состояние истицы, которая находится в состоянии беременности, и руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 30 000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Однако принимая во внимание возражения ответчика, а также учитывая компенсационный характер штрафа и необходимость соблюдения баланса интересов сторон, суд считает взыскать с ответчика штраф в размере 30 000 рублей.

В силу ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход федерального бюджета, от уплаты которой истец был освобожден.

В силу требований ст. 100 ГПК РФ, в пользу истца подлежат возмещению расходы по оплате услуг представителя. Учитывая объем и сложность дела, период его рассмотрения, а также объем оказанной услуги и стоимость аналогичных услуг, суд полагает, что взысканию подлежат расходы в размере 15000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Панковой [REDACTED] — удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Олета» в пользу Панковой [REDACTED] неустойку за нарушение обязательств по договору в размере 164655 руб. 07 коп., компенсацию морального вреда в сумме 30000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в размере 15000 рублей.

Взыскать с ООО «Олета» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 4893 руб. 10 коп.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов в удовлетворении — отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение одного месяца.

Судья:

Кравченко С.О.

