

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
14 мая 2018 года

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Гришаковой Н.Б.,
при секретаре Садоевой В.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «ПКФ «Виктория-5» о
взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ответчику, указав в обоснование иска о том, что между ОАО Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и ООО «ПКФ «Виктория-5» заключен Договор участия в долевом строительстве от 16 сентября 2013 года. 28 мая 2014 года между истцами и ОАО Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» заключен Договор № 30-Балашиха-79-3/190 уступки права требования по договору, согласно которому истцам перешло право требования к ответчику в отношении объекта долевого строительства - квартиры № 190, количество комнат 2, общая проектная площадь 66.6 кв.м., этаж 14, секции № 3 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 79, в срок не позднее 01 сентября 2015 года. Стоимость договора в размере 3381348 рублей 60 копеек была оплачена истцами своевременно и в полном объеме. Однако фактическая передача объекта долевого строительства состоялась только 11 января 2018 года.

На основании изложенного, истцы и просили суд взыскать с ответчика в равных долях в пользу каждого неустойку, предусмотренную ФЗ № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за нарушение срока передачи объекта строительства участникам долевого строительства за период с 02 сентября 2015 года по 01 марта 2017 года в размере 955 624 рубля 51 копейка, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы на оплату юридических услуг – 20000 рублей, постовые расходы за отправку претензии 179 рублей 99 копеек и расходы на нотариальное удостоверение полномочий представителя – 2800 рублей, а также штраф в размере 50% от суммы, присужденной ко взысканию.

В судебное заседание истцы и не явились, их представитель по доверенности на удовлетворении заявленных исковых требований настаивал, давал пояснения, согласно доводам, изложенным в иске, против отзыва ответчика на иск возражал.

Представитель ООО «ПКФ «Виктория-5» в судебное заседание не явился, представил письменные возражения на иск, в которых против удовлетворения заявленных исковых требований возражал, в случае удовлетворения иска просил суд применить к сумме неустойки и штрафа положения ст. 333 ГК РФ, а также уменьшить размер компенсации морального вреда.

С учетом мнения представителя истцов суд определил рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика, извещенного надлежащим образом.

Выслушав мнение явившейся стороны, исследовав письменные материалы дела, в том числе письменные возражения ответчика, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Исходя из положений ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15 - ФЗ «О введении действие части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации», в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами. Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом 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 – Федеральный закон, ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Как установлено ст. 6 названного выше Федерального закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи. 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, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно материалам дела, 16 сентября 2013 года между ОАО Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и ООО «ПКФ «Виктория-5» заключен Договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ООО «ПКФ «Виктория-5» (застройщик) обязалось в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 17-ти этажный жилой дом (№ 3 по ГП) по адресу: Московская область, г. Балашиха, и

Энтузиастов, д. 79. Согласно п. 4.1.3. Договора, срок передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 01 сентября 2015 года.

28 мая 2014 года между Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр», с одной стороны, и . с другой стороны, заключен Договор № 30-Балашиха-79/190 уступки права требования, в соответствии с которым к истцам перешло право требования к ООО «ПКФ «Виктория-5» в отношении объекта долевого строительства - квартиры № 190, количество комнат 2, общая проектная площадь 66,6 кв.м., этаж 14, секции № 3 многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, ш. Энтузиастов, д. 79. Цена права требования обусловлена пунктом 2 договора уступки в размере 4 129 200 рублей.

Оплата цены договора уступки права требования была произведена истцами в полном объеме, что подтверждается представленными документами.

Представитель ООО «ПКФ «Виктория-5» в своих возражениях просрочку сдачи дома не оспаривал.

При таких обстоятельствах суд считает обоснованным заявленное требование о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за период с 02 сентября 2015 года по 01 марта 2017 года.

Представленный истцом расчет неустойки принимается судом, как соответствующий требованиям действующего законодательства.

Вместе с тем, исходя из фактических обстоятельств дела, установленных из объяснения истца, письменных возражений ответчика и представленных письменных материалов, суд приходит к выводу о том, что указанная неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком обязательства, и применяет положения п. 1 ст. 333 ГК РФ, снижая размер неустойки до 450 000 рублей, то есть взыскивает с ответчика в пользу каждого из истцов по 225000 рублей. В оставшейся части неустойка взысканию не подлежит.

Учитывая установленную вину ответчика в нарушении прав истцов в части исполнения обязательств по договору, суд считает требование о взыскании компенсации морального вреда обоснованным.

Исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ООО «ПКФ «Виктория-5» в нарушении договорных обязательств, последствий ненадлежащего исполнения условий договора, суд взыскивает с ответчика в пользу каждого истца компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил требование потребителя о выплате ему неустойки, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, также взысканию подлежит штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть в размере 225000 рублей $(450000+10000)/2$. Оснований для снижения суммы штрафа суд не усматривает.

Понесенные истцами судебные расходы на оплату юридических услуг были надлежащим образом подтверждены, вместе с тем, исходя из принципа разумности и справедливости, учитывая количество проведенных судебных заседаний и степень сложности дела, суд снижает размер взыскиваемой с ответчика в пользу истцов денежной суммы, понесенной на оплату юридических услуг, до 15000 рублей.

Исходя из смысла положений ст. ст. 88, 94 ГПК РФ, понесенные истцами расходы по отправке претензии ответчику в размере 179 рублей 99 копеек и по оформлению нотариально заверенной доверенности в размере 2800 рублей относятся к понесенным по делу судебным издержкам и, в силу ст. 98 ГПК РФ, также подлежат взысканию с ответчика.

При подаче искового заявления истцы были освобождены от уплаты государственной пошлины в силу закона, при этом, ответчик от ее уплаты не освобожден.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 13700 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования

Николаевны – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ПКФ «Виктория-5» в пользу

и
неустойку (пени) за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 450 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, штраф за невыполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 225000 рублей, почтовые расходы за отправку претензии 179 рублей 99 копеек, расходы на представителя в размере 15000 рублей, расходы по составлению доверенности в размере 2800 рублей, а всего взыскать – 702 979 рублей 99 копеек, то есть 351 489 рублей 99 копеек в пользу каждого.

В удовлетворении остальной части суммы исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «ПКФ «Виктория-5» в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 13 700 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Балашихинский городской суд Московской области в течение месяца.

Судья

подпись

Н.Б.Гришакова

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-2113/2018 г.

Решение вступило в законную силу 03 июля 2018 г.

Судья:

Секретарь:

