

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 октября 2017 года

г. Москва

Судья Никулинского районного суда г.Москвы Шайхутдинова А.С., при секретаре Агумава К.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «Ковчег» о взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, в котором просит взыскать неустойку в размере 567 916,78 руб, компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб, расходы на оплату услуг представителя 50 000 руб, расходы на удостоверение нотариальной доверенности 1 400 руб, почтовые расходы 200,64 руб, штраф. В обосновании указано, что между ООО «Ковчег» и истцом 03.09.2015 года заключен договор участия в долевом строительстве №МР-1А-5-10-1, в соответствии с которым, истцу передается жилое помещение расположенное по адресу: Московская область, г.Мытищи, ул.Рождественская, корп.1, 2 секция 5 многоквартирного дома, на этаже кв.№ , сроком не позднее 31.12.2016 года. Однако до настоящего времени квартира истцу не передана. В связи с чем, на основании ФЗ от 20.12.2014 года № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ... », истец обратился в суд с требованием о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа.

Представитель истца на судебном заседании требования поддержал.

Представитель ответчика, исковые требования не признал, в удовлетворении просил отказать, в случае если суд придет к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований просил снизить сумму неустойки и штрафа.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что 03.09.2015 года между ООО «Ковчег» (застройщик) и (участник) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №МР-1А-5-10-1, в соответствии с которым застройщик обязался осуществить строительство дома и передать объект долевого участия, квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г.Мытищи, ул.Рождественская, корп.1, 2 секция 5 этаж строительный номер кв. , проектной площадью 37,2 кв.м.

В соответствии с п.2.4 договора, срок передачи застройщиком объекта долевого участия не позднее 31.12.2016 года.

В соответствии с 4.3 договора, доля участия участника долевого строительства составляет 4 244 520 руб.

Принятые на себя обязательства истец по внесению денежных средств по договору долевого участия, выполнил в полном объеме и в установленные сроки, что стороной ответчика не оспаривается.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации": по договору участия в долевом строительстве (далее - 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 и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу п. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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.

Согласно п. 3 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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 п. 2. ст. 6 указанного Федерального 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.

Из представленного ответчиком уведомления (реестр почтовых отправлений представителем ответчика представлен не был) следует, что письмом застройщик уведомил истца о готовности передать объект долевого с 18.09.2017 года, которое истцом до настоящего времени получено не было.

Вместе с тем, срок передачи жилого помещения установлен 31.12.2016 года.

Таким образом, объект долевого строительства в установленный срок истцу передан не был, что в силу ч. 2 ст. 6 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» является основанием для взыскания неустойки (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 соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, в редакции, действующей с 01.06.2015, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении (пункт 1).

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды (пункт 2).

Учитывая поступившее ходатайство представителя ответчика, принимая во внимание длительность неисполнения обязательства, степень вины ответчика в нарушении сроков ввода в эксплуатацию объекта, срок, в

течение которого обязательство не исполнялось, отсутствие тяжелых последствий для потребителя в результате нарушения его прав, суд считает возможным снизить размер неустойки до 400 000 руб.

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Принимая во внимание, что факт нарушения ответчиком прав и законных интересов истцов в области защиты прав потребителя установлен и не требует дополнительных доказательств, суд считает обоснованными иски о возложении на ответчика обязанности по компенсации морального вреда.

Руководствуясь принципом разумности, наступившими последствиями, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

Кроме того, поскольку в добровольном порядке законные требования истцов удовлетворены не были, руководствуясь ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», суд, применив положения ст. 333 ГК РФ, считает необходимым взыскать штраф в размере 150 000 руб.

Согласно п. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Согласно ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом заявлено требование о взыскании расходов на оказание юридической помощи в размере 50 000 руб.

В соответствии с договором №ОУ 30/06/2017-3 от 30.06.2017 года ООО «Гарант» обязуется по поручению \_\_\_\_\_ оказать юридические и фактические услуги по вопросам, связанным с ненадлежащим исполнением ДДУ МР-1А-5-10-1 в части взыскания неустойки, штрафа, убытков и компенсации морального вреда. Стоимость предоставляемых услуг составляет 50 000 руб.

Учитывая объем заявленных требований, продолжительность рассмотрения дела, сложность дела, объем оказанных услуг, по мнению суда взысканию в качестве оплаты расходов на услуги представителя в пользу истца подлежит сумма в размере 30 000 руб.

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

14 февраля 2018 года Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Горновой М.В.

судей Быковской Л.И., Целищева А.А.

при секретаре Нефедове Д.А.

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Горновой М.В.

дело по апелляционной жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Ковчег»

на решение Никулинского районного суда города Москвы от 03 октября 2017 года, которым постановлено: Взыскать с ООО «Ковчег» в пользу

неустойку в размере 400 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.,

расходы на оплату слуг представителя в размере 30 000 руб., расходы на нотариальное

удостоверение доверенности 1 400 руб., почтовые расходы 200, 64 руб., штраф в сумме

150 000 руб. В удовлетворении остальной части требований отказать. Взыскать с ООО

«Ковчег» в доход г. Москвы госпошлину в размере 7 200 руб.,

**УСТАНОВИЛА:**

обратился в суд с иском к ООО «Ковчег» о взыскании неустойки, судебных расходов, компенсации морального вреда и штрафа, ссылаясь на то, что между ООО «Ковчег» и истцом 03.09.2015 года заключен договор участия в долевом строительстве №МР-1А-5-10-1, в соответствии с которым истцу передается жилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Рождественская, корп.1, 2 секция 5 многоквартирного дома, на этаже кв.№ , сроком не позднее 31.12.2016 года. Однако до настоящего времени квартира истцу не передана. В связи с чем, истец просит суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку в размере 567 916 руб. 78 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы на оплату услуг представителя 50 000 руб., расходы на удостоверение нотариальной доверенности 1 400 руб., почтовые расходы 200 руб. 64 коп., штраф.

Представитель истца в судебном заседании суда первой инстанции исковые требования поддержал.

Представитель ответчика, исковые требования не признал, в удовлетворении просит отказать, в случае если суд придет к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований просит снизить сумму неустойки и штрафа.

Судом постановлено указанное выше решение, об изменении которого, в части взыскания суммы неустойки и штрафа, просит ответчик по доводам апелляционной жалобы.

Представитель ответчика в суд апелляционной инстанции не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах неявки не сообщил, с ходатайством об отложении судебного заседания не обращался, в связи с чем, коллегия полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие в соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения представителя истца по доверенности Даниелян М.А., обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований к отмене обжалуемого решения, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела и требованиями действующего законодательства.

В силу ст.ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее

изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее - 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 и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу ч. 1 ст. 6 указанного выше 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.

Согласно ч. 2 ст. 6 указанного выше 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 соответствии с ч. 3 ст. 6 указанного выше закона, 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.

В силу ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 г. 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 причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Федерального 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» 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.

Как установлено судом первой инстанции и подтверждается материалами дела, 03.09.2015 года между ООО «Ковчег» (застройщик) и (участник) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №МР-1А-5-10-1, в соответствии с которым застройщик обязался осуществить строительство дома и передать объект долевого участия, квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Рождественская, корп.1, 2 секция 5 этаж строительный номер кв. проектной площадью 37,2 кв.м.

В соответствии с п.2.4 договора, срок передачи застройщиком объекта долевого участия не позднее 31.12.2016 года.

В соответствии с 4.3 договора, доля участия участника долевого строительства составляет 4 244 520 руб.

Принятые на себя обязательства истец по внесению денежных средств по договору долевого участия, выполнил в полном объеме и в установленные сроки, что стороной ответчика не оспаривалось.

Из представленного ответчиком уведомления (реестр почтовых отправлений представителем ответчика представлен не был) следует, что письмом застройщик уведомил истца о готовности передать объект долевого с 18.09.2017 года, которое истцом до настоящего времени получено не было. Вместе с тем, срок передачи жилого помещения установлен 31.12.2016 года.

Разрешая спор, суд первой инстанции, дав оценку собранным по делу доказательствам в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и с учетом требования закона, пришел к обоснованному выводу о наличии правовых оснований для взыскания с ответчика неустойки за период с 01 января 2017 года по 11 августа 2017 года, поскольку ответчиком нарушены условия договора в части срока передачи имущества.

С учетом положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации судом сделан правомерный вывод о наличии признаков явной несоразмерности начисленной неустойки последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, в связи с чем размер неустойки судом был обоснованно снижен до 400 000 руб.

Также судебная коллегия находит законным и обоснованным вывод суда первой инстанции о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа и компенсации морального вреда в порядке ст. 13, 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 г.

Вопрос о распределении судебных расходов судом разрешен в соответствии с требованиями главы 7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия соглашается с выводом суда о взыскании с ООО «Ковчег» судебных расходов, понесенных истцом в связи с рассмотрением настоящего иска, в том числе: расходов на оплату услуг представителя, с учетом объема заявленных требований, продолжительности рассмотрения и сложности дела, разумности и справедливости – 30 000 руб., почтовых расходов – 200 руб. 64 коп., расходов на нотариальные услуги – 1 400 руб.

Государственная пошлина взыскана с ответчика в бюджет города Москвы в соответствии с положениями ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Довод апелляционной жалобы о недостаточном уменьшении размера взыскиваемой неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, отклоняется судебной коллегией, поскольку основанием для применения указанной статьи

может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств.

Суд первой инстанции уже воспользовался своим правом и уменьшил размер неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с несоразмерностью неустойки последствиям нарушения обязательств, в связи с чем судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения жалобы в данной части.

Суд также обоснованно, с учетом положений, предусмотренных ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» взыскал с ответчика в пользу истца штраф, оснований для снижения которого судебная коллегия не усматривает.

Иных доводов, влияющих на правильность принятого судом решения и указывающих на обстоятельства, которые могли бы послужить в соответствии со ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями к отмене решения суда, апелляционная жалоба не содержит.

При таких обстоятельствах, решение является законным и обоснованным, оснований к его отмене не усматривается.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия-

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Никулинского районного суда г. Москвы от 03 октября 2017 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Ковчег» - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • НИКУЛИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Судья \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • НИКУЛИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ  
Копия решения  
(определения) выдана  
Никулинским районным  
судом г.Москвы  
22.03.2018 года  
Подпись \_\_\_\_\_