

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

16 июня 2020 года

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Зыряновой А.А., при секретаре судебного заседания Богословцевой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2271/20 по иску

к АО «A101 Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа

**УСТАВНОВИЛ:**

Истец обратился с иском к ответчику, просил суд взыскать неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 01.08.2019 по 16.10.2019 года в сумме 149415 руб. 43 коп., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований, компенсацию морального вреда 29000 руб., судебные расходы на оформление доверенности 1500 руб. оплату услуг почтовой связи по отправке претензии 213 руб. 04 коп.

В обоснование исковых требований указано, что 27.04.2017г. между АО «A101 Девелопмент» и истцом заключен договор участия в долевом строительстве. В соответствии с договором участия в долевом строительстве Застройщик обязуется построить Объект недвижимости и передать объект долевого строительства Участнику по договору стоимостью 4158128 руб. 87 коп. Срок ввода дома в эксплуатацию установлен условиями договора не позднее 31.12.2018 года, дата передачи объекта не позднее 30.07.2019, Объект долевого строительства передан истцу 16.10.2019 года.

Претензия истца о выплате неустойки ответчиком не удовлетворена. Действиями ответчика истцу причинен моральный вред.

Истец в судебное заседание не явился, просил рассмотреть гражданское дело в его отсутствие. Представитель ответчика представил возражения в письменной форме, просил иск удовлетворить частично, снизить неустойку и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, поскольку размер неустойки несоразмерен последствиям нарушенных обязательств, компенсацию морального вреда снизить до разумных пределов.

Исследовав материалы дела, суд принимает решение о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Согласно частям 1 и 2 статьи 3 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» (далее Закон) застройщик

вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона 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.

Согласно статье 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что между АО «А101 Девелопмент» и истцом 27.04.2017 года заключен договор участия в долевом строительстве. В соответствии с договором участия в долевом строительстве Застройщик обязуется построить Объект недвижимости и передать объект долевого строительства Участнику по договору стоимостью 4158128 руб. 87 коп. Срок ввода дома в эксплуатацию установлен условиями договора не позднее 31.12.2018 года, дата передачи объекта не позднее 30.07.2019, Объект долевого строительства передан истцу 16.10.2019 года.

Таким образом, период нарушения обязательств ответчиком по передаче истцу объекта долевого строительства составляет с 01.08.2019 по 16.10.2019 года.

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.

За указанный период неустойка составляет 149415 руб. 43 коп.

В адрес ответчика истцом была направлена претензия, с требованием выплатить неустойку за нарушение срока исполнения договора, ответчиком в добровольном порядке требования истца о выплате неустойки не выполнено.

Поскольку претензия истца в добровольном порядке не удовлетворена и неустойка не выплачена, то подлежит взысканию в судебном порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Гражданское

законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств. Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 N 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Суд, принимая во внимание заявление представителя ответчика о снижении размера неустойки, учитывая, что право требования выплаты неустойки имеет каждый участник долевого строительства, строительство жилого дома завершено, квартира истцу передана, находит размер неустойки за нарушение сроков передачи квартиры чрезмерным и несоответствующим последствиям нарушенных обязательств, что является основанием к уменьшению размера неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства до 95 000 руб.,

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. Размер компенсации морального вреда, с учётом периода просрочки, суд определяет в 5000 руб.

В соответствие с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 «О защите прав потребителей» определено, что 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Поскольку штраф является формой неустойки, с учётом вышеприведённых оснований её уменьшения, суд снижает размер штрафа до 30000 руб.

На основании ст. 98, ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы на оформление доверенности 1600 руб. оплату услуг почтовой связи по отправке претензии в сумме 213 руб. 04 коп.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика в местный бюджет подлежит взысканию госпошлина в сумме 3350 руб.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - удовлетворить частично.

Взыскать с ответчика АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу истца неустойку за период с 01.08.2019 по 16.10.2019 года в сумме 95000 руб., компенсацию морального вреда 5000 руб., штраф 30000 руб., судебные расходы 1713 руб. 04 коп.

Взыскать с АО «А 101 Девелопмент» в доход бюджета Ленинского городского округа Московской области госпошлину в сумме 3350 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня составления в окончательной форме. Мотивированное решение составлено 22 июня 2020 года.

Федеральный судья Зырянова А.А.

