

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

КОПИЯ  
БСРНА

10 июня 2019 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи  
при помощнике

Саркисовой Е.В.  
Кулевой О.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Семикопенко Сергея Михайловича к АО «Первая Ипотечная Компания-Регион» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с уточненным исковым заявлением к АО «Первая Ипотечная Компания-Регион» (далее АО «ПИК-Регион») о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объектов долевого строительства в размере 280 056 руб. 11 коп. за период с 01.07.2019 года по 26.11.2019 года, компенсации морального вреда в размере 29 000 руб., штрафа в размере 50% от удовлетворенной судом суммы, расходов на составление доверенности в размере 1 900 руб., почтовые расходы в размере 210,04 руб.

В обоснование требований указано, что согласно договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, истец принял на себя обязательство по оплате цены договора, ответчик – по строительству и передаче в собственность объекта долевого строительства в виде квартиры. Ответчик не передал объект долевого строительства в установленный договором срок.

Истец в судебное заседание явился, заявленные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания уведомлен надлежащим образом, в письменном возражении, направленном в адрес суда, просил о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Суд принял все меры к извещению ответчика, и, исходя из того, что реализация участниками гражданского оборота своих прав не должна нарушать права и законные интересы других лиц, а также сроки рассмотрения гражданских дел, установленных п.1 ст. 154 ГПК РФ, посчитал возможным рассмотреть дело в отсутствии не явившихся сторон.

Изучив материалы дела, выслушав доводы истца, суд приходит к следующему.

Судом установлено, между АО «ПИК-Регион» и Семикопенко Сергеем Михайловичем был заключен договор участия в долевом строительстве №Один1-1.7(кв)-1/17/9(2) от 16.11.2017 года.

В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, Застройщик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передал участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства, входящий в состав жилого дома: жилое помещение с условным номером 174, расположенную по адресу: Московская область Одинцовский район г. Одинцово-1 (бывший военный городок №315), городское поселение Одинцово, корп. 1.7, на 17 этаже, проектной общей площадью 58,00 кв.м.

В соответствии с п.п. 5.1. договора срок передачи квартиры установлен не позднее 30.06.2019 г.

Истец свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве в сумме 4 337 472 рубля.

В установленные договором сроки квартира истцу не была передана, связи с чем, 30.12.2019 года истцом в адрес АО «Пик-Регион» направлен досудебная претензия с требованием выплаты неустойки, оставленная ответчиком без удовлетворения (л.д. 34-35).

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом 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 Закона об участии в долевом строительстве 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 много квартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок секций многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Согласно п. 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.

Статья 10 предусматривает, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В связи с нарушением срока передачи квартиры, истцом заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки по договору в размере 280 056 руб. 11 коп. за период с 01.07.2019 года по 26.11.2019 года.

Учитывая, что ответчиком были нарушены возложенные на него договором обязательства, в предусмотренный договором срок обязанность по передаче истцу жилого помещения исполнена не была, суд, руководствуясь вышеприведенными положениями Федерального закона N 214 от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", оценив по правилам ст. 67 ГПК РФ собранные по делу доказательства в их совокупности, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки исходя из следующего.

Согласно же ст. 333 ГК РФ, 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 (п. 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 (п. 2).

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Верховного Суда РФ по делу N 5-КГ14-131, учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства ГК РФ предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Оценив собранные по делу доказательства, в том числе заявление ответчика о применении к возникшим между сторонами правоотношениям положений ст. 333 ГК РФ, учитывая срок неисполнения ответчиком принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства, баланс законных интересов обеих сторон по делу, последствия нарушения обязательств, значимость предмета договора для истца, характер последствий неисполнения обязательств, суд приходит к выводу о несоответствии подлежащей взысканию неустойки последствиям нарушения обязательств и считает возможным снизить ее размер до 160 000 рублей.

В соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона от дата N 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участ-

ником долевого строительства исключительно для личных, семейных, машинных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим законом.

Согласно ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (полнителем, 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 Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (пункт 45).

Таким образом, факт причинения морального вреда ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору не нуждается в доказывании и считается установленным. Виновность действий ответчика следует из несоблюдения оговоренных сроков передачи обусловленного соглашением сторон жилого помещения.

Суд, учитывая степень вины ответчика, период просрочки исполнения обязательства, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу указанной правовой нормы, для взыскания штрафа необходимо установить факт несоблюдения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Ответчик каких-либо действий, направленных на исполнение требований истца как потребителя не совершил, что свидетельствует о невыполнении им требований потребителя в добровольном порядке и является основанием для взыскания штрафа в размере 85 000 руб.

Учитывая обстоятельства дела, характер допущенного нарушения и негативные последствия данного нарушения для истца, оснований для снижения суммы штрафа суд не усматривает.

В силу ст. 98 ГПК РФ в пользу истца с ответчика подлежат взысканию расходы за оформление доверенности в размере 1 900 руб., почтовые расходы в размере 210 руб. 04 коп.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ  
суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования АО Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с АО Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания-Регион» в пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.07.2019 по 26.11.2019 года в размере 160 000 руб., компенсацию морального вреда 10 000 руб., штраф в размере 85 000 руб., расходы за оформление доверенности 1 900 руб., почтовые расходы 210 руб. 04 коп., а всего взыскать 257 110 руб. 04 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с АО «ПИК-Регион» государственную пошлину в доход бюджета Одинцовского городского округа Московской области в размере 4 700 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

Е.В. Саркисова

