

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

16 марта 2020 года

г.Москва

Нагатинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Виноградовой Н.Ю., при секретаре Устиновой А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1198/20 по иску **к Акционерному обществу «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов,**

УСТАНОВИЛ:

Истец **А.В.** обратился в суд с иском к ответчику АО «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов, мотивируя свои требования тем, что 18.09.2017 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ДИ78К-7.2-332/1, по условиям которого Застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом № 7 (корпус 7.2) и не позднее 30.04.2019 (п. 5.1 Договора) передать Дольщику объект долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, п. Сосенское, в районе дер. Николо-Хованское, уч. 78, на земле с кадастровым номером 77:17:0120114:2097 со следующими характеристиками: условный номер 7-332, общей площадью 39,0 кв.м, этаж 6, количество комнат 1. Цена договора составляет 3 553 859 руб. 37 коп. (п. 4.1 Договора). Истец полностью исполнил свои обязательства по договору, однако ответчик не передал объект долевого строительства в установленные сроки. 12.09.2019 истец направил ответчику претензию о выплате неустойки, однако она осталась без удовлетворения. С учетом изложенного,

просит взыскать с АО «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» неустойку за период с 01.05.2019 по 30.09.2019 в размере 269 560 руб. 26 коп., а также по день фактического исполнения ответчиком решения суда, компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф, компенсацию расходов на оформление нотариально заверенной доверенности в размере 2 100 руб., расходы по направлению досудебной претензии в размере 210 руб. 04 коп.

Истец **А.В.** в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен, обеспечил явку своего представителя Шишова А.Б., который исковые требования поддержал в полном объеме, просил иск удовлетворить.

Представитель ответчика АО «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, причины неявки суду не сообщил, представил письменный отзыв на иск, в котором просил применить положения статьи 333 ГК РФ к неустойке и штрафу, а также определить размер компенсации морального вреда в размере 1 000 рублей.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 6 ФЗ 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 обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единственным 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-секций многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

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.

Согласно п. 3 ст. 6 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 судебном заседании установлено, что 18.09.2017 между истцом А.В. и ответчиком АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» был заключен договор участия в долевом строительстве № ДИ78К-7.2-332/1.

Согласно условиям данного договора участия в долевом строительстве, ответчик обязался построить и передать истцу объект долевого строительства, жилое помещение (условный №7-332), общей площадью 39,9 кв.м., на 6 этаже, по строительному адресу: г.Москва, п.Сосенское, в районе дер.Николо-Хованское, уч.78, на земле с кадастровым номером 77:17:0120114:2097.

Цена договора составила 3 553 859 руб. 37 коп.

Условие договора в части оплаты истцом исполнено в полном объеме.

В силу п. 5.1 договора № ДИ78К-7.2-332/1, ответчик обязался передать истцу Объект не позднее 30.04.2019. Однако в установленный срок объект долевого строительства истцу передан не был.

12.09.2019 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплаты неустойки, которую ответчику оставил без ответа, в связи с чем истец обратился в суд с данным иском.

Истцом заявлена ко взысканию неустойка за период с 01.05.2019 по 30.09.2019 в размере 269 560,26 руб., а также по день фактического исполнения ответчиком решения суда.

В ходе судебного разбирательства ответчиком заявлено о снижении неустойки ввиду ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства, а также представлен акт приема-передачи объекта долевого строительства от 05.10.2019 года.

В силу ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 г. № 263-О, предоставленная суду возможность снизить размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования 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.

Следовательно, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критерии соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Доводы представителя ответчика о снижении размера неустойки суд находит заслуживающими внимания, так как считает, что с учетом добросовестности действий ответчика, который в настоящее время исполнил обязательства по передаче истцу объекта долевого строительства, подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения им обязательства.

Снижая размер неустойки, суд учитывает, что ответчиком в максимальной степени принимались меры к надлежащему исполнению обязательств, а также, что истцом не представлено доказательств наличия действительного ущерба, причиненного ему нарушением срока передачи объекта долевого строительства.

Учитывая изложенное, а также обстоятельства дела, период просрочки исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства, степень выполнения обязательств должником, суд приходит к выводу, что заявленный истцом ко взысканию размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения обязательства, в связи с чем на основании ст.333 ГК РФ считает необходимым уменьшить ее размер и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в сумме 180 000 рублей, поскольку такой размер неустойки соответствует последствиям нарушений ответчиком обязательств перед истцом.

При определении соразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства суд также учитывает, что между сторонами был заключен договор, условиями которого являются не денежные обязательства, а передача вновь построенного объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 15 ФЗ «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, 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 п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 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 независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости, возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Таким образом, законом установлена презумпция причинения морального вреда потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем) предусмотренных законами и иными правовыми актами РФ прав потребителя, в связи с чем, потерпевший освобожден от необходимости доказывания в суде факта своих физических или нравственных страданий. Данная правовая позиция изложена в Определении Конституционного суда РФ от 16 октября 2001 года № 252-0.

Поскольку в ходе судебного разбирательства нашел свое подтверждение факт нарушения действиями ответчика прав истца, суд с применением ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей», руководствуясь принципом разумности и справедливости, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей.

В соответствии с ч.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 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 пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что 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, взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Учитывая, что ответчиком в добровольном порядке не были удовлетворены требования потребителя, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере 90 000 рублей.

При этом суд не находит правовых оснований для уменьшения размера подлежащего взысканию штрафа, поскольку он рассчитан из уменьшенного в соответствии со ст.333 ТК РФ размера неустойки.

Удовлетворяя исковые требования о взыскании неустойки за нарушение обязательств по передаче объекта долевого строительства, суд в соответствии со ст.88, 94, 98 ГПК РФ полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы, связанные с оплатой почтовых услуг по направлению ответчику копии иска в сумме 210 руб. 04 коп., а также с оплатой нотариальных услуг по оформлению доверенности на представителя в сумме 2 100 руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в связи с чем с ответчика подлежит взысканию в доход бюджета города Москвы государственная пошлина в размере 6 401 рубль 13 копеек.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования

удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу

неустойку в сумме 180 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 2 000 рублей, штраф в размере 90 000 рублей, почтовые расходы в сумме 210 рублей 04 копейки, расходы по оформлению доверенности в сумме 2 100 рублей.

В остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Акционерного общества «A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в сумме 6 401 рубль 13 копеек.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Нагатинский районный суд города Москвы путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Секретарь
Решение, определение,
вступило в законную силу
29.04.2020
Судья
Секретарь

Н.Ю. Виноградова

Решение изготовлено в окончательной форме 27.03.2020 года

Судья

Взыскали с A101 в совокупности
102% от заявленной в иске неустойки.

Консультируем ежедневно с 9 до 23 ч.
телефон 8-903-120-51-06



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № 02-1198/2020

« 16 » марта 2020 г.
(дата принятия судебного акта)

Нагатинский районный суд

(полное наименование и почтовый адрес суда (судебного участка), выдавшего исполнительный лист)
в составе судьи: Виноградова Н.Ю.,

(наименование и место нахождения иностранного суда, третейского суда или международного коммерческого арбитража,
суд расположен по адресу: 115201 Каширский проезд, д. 3, Москва г.)

на основании судебного акта которого выдан исполнительный лист)
в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1198/20 по иску
рассмотрев

к Акционерному обществу «A101

ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта
долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов

решил (определил, постановил) Взыскать с Акционерного общества «A101



ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу неустойку в сумме 180 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 2 000 рублей, штраф в размере 90 000 рублей, почтовые расходы в сумме 210 рублей 04 копейки, расходы по оформлению доверенности в сумме 2 100 рублей.