

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

04 октября 2016 года Никулинский районный суд г.Москвы в составе судьи Черняк Е.Л., при секретаре Авдеевой А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6946/16 по иску Паршева Сергея Федоровича к ЗАО ОСК «Объединенная Строительная компания» о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ответчику о выплате неустойки, в обосновании указав, что на основании договора участия в долевом строительстве № ПВ2/Б-24-1/АН от 07.02.2014 года, истец является участником в долевом строительстве многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, пр.Вернадского, вл.78 корп.А, Б, В. срок ввода дома в эксплуатацию 30.06.2014 года, срок передачи 30.07.2014 года. Однако до настоящего времени квартира истцу не передана. В связи с чем, просит взыскать с ответчика неустойку в размере 4 992 593, 90 руб., компенсацию морального вреда в размере 300 000 руб., штраф в размере 50 % от присужденной суммы, расходы по оплате услуг представителя в размере 35 000 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 33 163 руб.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, пояснил суду, что нарушение сроков произошло по уважительной причине, просил в иске отказать, представил письменный отзыв, и в случае удовлетворения требований просил применить последствия ст 333 ГК РФ.

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

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 07.02.2014 года между ЗАО ОСК «ОСК» и ██████████ заключен договор участия в долевом строительстве № ПВ2/Б-24-1/АН, согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить дом-многофункциональный жилой комплекс, расположенный по адресу: г.Москва, пр.Вернадского, вл.78 корп.А, Б, В и после ввода его в эксплуатацию, передать объект долевого строительства – квартиру участнику, а участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять квартиру.

Согласно п.3.3 договора цена объекта долевого строительства составляет 12 980 000,00 руб.

Указанный договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра, картографии по Москве 20.12.2014 года.

03.03.2014 года между сторонами заключено Соглашение о зачете встречных однородных требований, согласно которого сумма в размере 9 753 700, 00 руб, оплаченная истцом по предварительному договору купли-продажи спорного объекта, была зачтена в счет оплаты по договору участия в долевом строительстве, что подтверждается платежным поручением № 1068 от 22.12.2010 г. Кроме того, указанным Соглашением сторонами установлено, что оставшуюся сумму по Договору участия в долевом строительстве в размере 3 226 300, 00 руб. необходимо внести после передачи истцу спорного объекта.

Принятые на себя обязательства истец выполнил в полном объеме и в установленные сроки.

В силу 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

На основании ст 310 ГК РФ Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2012) "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 (ред. от 30.12.2012) "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 (ред. от 30.12.2012) "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.

Согласно п.2.1 договора срок ввода дома в эксплуатацию 30.06.2014 года.

Согласно п.2.2 договора, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником осуществляется на основании подписываемого сторонами передаточного акта в течение 1 месяца с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Какого-либо дополнительного соглашения об изменении срока передачи объекта истцу сторонами не заключалось.

До настоящего времени обязательства ответчиком не исполнены.

29.06.2015 г. истец обратился к ответчику с требованием добровольно выплатить неустойку, однако требование истца до настоящего времени не удовлетворено

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.

Поскольку ответчиком допущено нарушение срока передачи истцу объекта долевого строительства неустойка за период с 01.08.2014 г. по 29.06.2016г. (698 дней) составила:  $9\ 753\ 700,00 * 11\% : 300 * 2 * 698 = 4\ 992\ 593,9$  руб.

Указанный расчет суд признает верным и сумма подлежащая взысканию с ответчика, однако учитывая, что сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд, исходя из положений ст. 333 ГК РФ и учитывая конкретные обстоятельства дела, суд считает возможным уменьшить размер неустойки .

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

На основании указанной статьи, неустойка может быть снижена судом только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика и при наличии исключительных обстоятельств.

Согласно п. 11 "Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств", утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22 мая 2013 года, применение судом ст. 333 ГК РФ по делам, возникающим из кредитных правоотношений, возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Для применения этой нормы суд должен установить явную несоразмерность размера неустойки последствиям нарушения обязательства.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, и другие.

Учитывая, что сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд, исходя из положений ст. 333 ГК РФ и учитывая конкретные обстоятельства дела, а также ходатайство представителя ответчика, суд считает возможным уменьшить размер неустойки до 1 500 000 рублей.

На основании ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие

гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

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.

Согласно ст. 1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

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

Таким образом суд, приходит к выводу о снижении суммы компенсации морального вреда до 10 000 рублей.

На основании п. 6 ст. 13 ФЗ «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.

Суд считает необходимым взыскать с ответчика сумму штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, то есть в размере 750 000 руб.

Исходя из положений 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.

Определяя размер, подлежащих возмещению расходов на юридические услуги, суд, оценивая категорию и сложность нарушенного права, сущность и содержание, объем и выполнение конкретных действий по составлению искового заявления, принцип разумности и справедливости, считает возможным удовлетворить требования истца о взыскании судебных расходов, связанных с оказанием юридических услуг, частично, присудив с ответчика в пользу истца таковые в сумме 10 000 руб.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд, анализируя в совокупности все собранные по делу доказательства приходит к выводу, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по вышеуказанным основаниям.

Кроме того, истцом понесены расходы по оплате государственной пошлины в размере 33 163, 00 руб, что подтверждается платежным поручением.

Согласно ст. 88 ГПК РФ Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 98 ГПК РФ Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца расходов по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворенным исковым требованиям в размере 15 700, 00 руб.

На основании изложенного, и, руководствуясь ст.ст.194-198,103 ГПК РФ, 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», ст. 13, Закона РФ «О защите прав потребителей», 309,310 ГК РФ суд

#### РЕШИЛ:

Взыскать с АО ОСК «Объединенная Строительная компания» в пользу ~~Истца~~ неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства с учетом ст. 333 ГК РФ в размере 1 500 000, 00 руб, компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб, штраф в размере 750 000 руб, расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб, расходы по оплате государственной пошлины в размере 15 700, 00 руб.

В удовлетворении остальной части иска *Парфенов Сергей Владимирович* -  
отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение  
месяца.

Судья

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · МОСКОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ ·

**КОПИЯ ВЕРНА**

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

Решение, определение  
вступило в законную силу

*29.11.16*

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

*выдано  
13.12.16*

*судья:*

*секр:*



ВЕРИТЕЛЬНОЕ ПОСЛАНИЕ  
№ 11/11  
11/11/11

Судья  
Секретарь

Всего пронумеровано,  
продумано и  
скреплено пятью  
- ЛИСТОВ.

Судья  
Секретарь

Судья  
Секретарь

