

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

22 ноября 2016 года

Хорошевский районный суд г. Москвы в составе:

Председательствующего судьи Вахмистровой И.Ю.

При секретаре Папенковой Е.С.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-7383/16 по иску Скрипник Л. В. к ООО «Флагман» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

Установил:

Истец обратился в суд с иском к ответчику о взыскании неустойки, компенсации морального вреда. Ссылается на то, что 11 марта 2014 года между ней и ООО «Флагман» был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома № .. В соответствии с условиями договора ООО «Флагман» обязуется построить по строительному адресу: адрес и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта передать истцу объект долевого строительства, а истец обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства. Стоимость передаваемого по договору объекта долевого строительства составляет 2 949 180 рублей 00 коп. Обязательство по уплате цены договора выполнено истцом полном объеме в установленные договором сроки. Согласно пункту 1.2 договора объектом долевого строительства является: однокомнатная квартира № , общей проектной площадью 51,74 кв.м, (с учетом площади лоджий и балконов, подсчитанных в соответствии с понижающими коэффициентами: лоджии -0,5, балконы -0,3), расположенная на № этаже секционного жилого дома (корпус № ), секция \*\* № на площадке \*\*, расположение на площадке слева, расположенная по строительному адресу: адрес, а также доля в праве собственности на общее имущество в объекте.

Пунктом 4.1 договора определен срок передачи квартиры ответчиком истцу - застройщик обязан обеспечить передачу объекта в течение трех месяцев с даты, указанной в разрешении на ввод в эксплуатацию Объекта, проведения технической инвентаризации и обмеров помещений, но не позднее II квартала 2015 года, то есть в срок до 01.07.2015 года.

В указанный в договоре срок, ответчик не передал истцу объект долевого строительства, отказывался представить акт, от подписания акта приема-передачи и выдачи ключей уклонялся, требовал от истца подписания договора с эксплуатирующей компанией, что не предусмотрено условиями договора. Несоблюдение сроков выполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства является нарушением условий договора. Ответчиком был предоставлен акт приема-передачи только 22.04.2016 г. Истец неоднократно предупреждал ответчика, что в случае неоплаты неустойки по договору, он будет вынужден обратиться в суд с иском. Так же, в адрес ответчика истцом направлялась

претензия, ответа на которую не поступило. Нарушенный срок по договору составляет с 01 июля 2015 г. по 22 апреля 2016 г., т.е. 296 дней.

Истец просила суд взыскать с ООО «Флагман» в его пользу неустойку в размере 540 682 руб., штраф за неудовлетворение в добровольном порядке законного требования, в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя; компенсацию морального вреда в размере 500 000 руб., судебные расходы в размере 56 500 руб.

В судебное заседание истец не явился, представитель истца заявленные требования поддержал, просил удовлетворить в полном объеме. Пояснил, что ответчик затягивал передачу объекта, от истца требовали подписать договор с управляющей компанией. До 08.04.2016г. истцу не выдавали акт, не предоставляли квартиру к осмотру. Истец приезжала на объект строительства.

Представитель ответчика в судебном заседании возражала относительно удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях на иск (л.д. 29-50). Пояснила, что просрочка вызвана действиями подрядчика, в настоящее время объект сдан в эксплуатацию, квартира передана истцу.

Заслушав стороны, проверив материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что 11 марта 2014 года между Скрипник Л.В. и ООО «Флагман» был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома № . (л.д. 9-16) В соответствии с условиями договора ООО «Флагман» обязуется построить по строительному адресу: адрес секционный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта передать истцу объект долевого строительства, а истец обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства. Стоимость передаваемого по договору объекта долевого строительства составляет 2 949 180 рублей 00 коп. Обязательство по уплате цены договора выполнено истцом в полном объеме в установленные договором сроки. (л.д. 19). Согласно пункту 1.2 договора объектом долевого строительства является: однокомнатная квартира № , общей проектной площадью 51,74 кв.м, (с учетом площади лоджий и балконов, подсчитанных в соответствии с понижающими коэффициентами: лоджии -0,5, балконы -0,3), расположенная на № этаже № секционного жилого дома (корпус №, секция ), № на площадке, расположение на площадке слева, расположенная по строительному адресу: адрес, а также доля в праве собственности на общее имущество в объекте. Пунктом 4.1 договора определен срок передачи квартиры ответчиком истцу - застройщик обязан обеспечить передачу объекта в течение трех месяцев с даты, указанной в разрешении на ввод в эксплуатацию Объекта, проведения технической инвентаризации и обмеров помещений, но не позднее II квартала 2015 года, то есть в срок до 01.07.2015 года. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано 06.11.2016 г. (л.д. 35-38). В указанный в договоре срок, ответчик не передал истцу объект долевого строительства, отказывался представить акт, от подписания акта приема-передачи и выдачи ключей уклонялся, требовал от истца подписания договора с эксплуатирующей компанией, что не предусмотрено условиями договора. Несоблюдение сроков выполнения обязательств по передаче объекта

долевого строительства является нарушением условий договора. Квартира истцу передана по акту приема-передачи 22.04.2016 г. (л.д. 46). Истец неоднократно предупреждал ответчика, что в случае неоплаты неустойки по договору, он будет вынужден обратиться в суд с иском. Так же, в адрес ответчика истцом направлялась претензия (л.д. 20-22), ответа на которую не поступило.

Согласно ст. 9 ч. 2 ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» № 214-ФЗ Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [частью 1](#) настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [частью 1.1](#) настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Проверив расчёты истца, суд с ними не соглашается.

Судом установлено, что 23 ноября 2015 года ответчик направил истцу уведомление об окончании строительства дома и возможности приступить к приемке квартиры (л.д. 44-45). Данное уведомление получено истцом 12 декабря 2015г., что подтверждается распечаткой с сайта Почты России.

Согласно ст. 8 ч. 4 вышеуказанного ФЗ Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соот-

ветствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных **частью 6** настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Согласно п. 4.3 договора истец должна была приступить к приемке объекта не позднее 7 рабочих дней с момента получения уведомления об окончании строительства. Таким образом, истец должна была начать приемку квартиры не позднее 21 декабря 2015 года. Истец приняла квартиру по акту приема-передачи только 22.04.2016г., при этом ею не приведено доказательств того, что по независящим от неё обстоятельствам либо по вине ответчика она не могла принять квартиру в установленный договором срок.

Следовательно, неустойка подлежит взысканию за период с 07 июля по 21 декабря 2015г., по ставке 8,25% и её размер составит 282 236 руб. 52 коп. ( $2\,949\,180 \times 8,25\% : 150 \times 174$ ).

Вместе с тем суд признаёт уважительными причины нарушения срока окончания строительства МКД, на которые ссылается ответчик, и считает возможным снизить размер неустойки до однократного размера, что составит 141 118 руб. 26 коп.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «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.

Истцом заявлено требование о компенсации морального вреда в размере 500 000 рублей. Однако, суд считает данный размер компенсации чрезмерно завышенным, не соответствующим последствиям нарушения ответчиком прав истца как потребителя. Суд учитывает, что в результате бездействия ответчика для истца не наступило чрезвычайно сложных и серьёзных последствий, в связи с чем уменьшает размер компенсации до 10 000 рублей. В соответствии со

ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы по оплате услуг представителя в разумных пределах. Заявленные истцом судебные расходы в размере 56 500 руб. ничем объективно не подтверждены. В материалы дела представлен договор на оказание услуг между истцом и ООО «Правопорядок» (л.д. 23-25). Однако, истцом не представлено документов, подтверждающих что истцом понесены расходы на оплату услуг представителя в указанном размере. Суд считает возможным в данной части требований истцу отказать.

В соответствии со ст. 13 ч. 3 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.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Иск Скрипник Л. В. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Флагман» в пользу Скрипник Л. В. неустойку за просрочку передачи объекта в размере 141 118 руб. 26 коп., в счёт компенсации морального вреда 10 000 руб., а всего 151 118 руб. 26 коп. (сто пятьдесят одна тысяча сто восемнадцать рублей 26 копеек).

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «Флагман» в пользу Скрипник Л. В. штраф в размере 75 559 руб. 13 коп. (семьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 13 копеек).

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через районный суд в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья

И.Ю. Вахмистрова