

КОПИЯ  
№ 116

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Москва

ноября 2016 года

Перовский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Примака В.Г. при секретаре Эминовой М.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № \_\_\_\_\_ по иску к ООО «Региональное агропроизводственное объединение» о защите прав потребителя,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец \_\_\_\_\_ обратился в суд с требованиями к ООО «Региональное агропроизводственное объединение» о взыскании неустойки, денежной компенсации морального вреда и штрафа за нарушение прав потребителя. В обоснование своих требований указал, что 30.09.2014 между сторонами был заключен договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии с условиями которого, ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом и передать истцу 1-комнатную квартиру с проектным номером \_\_\_\_\_, общей проектируемой площадью 38,77 кв.м, этаж \_\_\_\_\_, секция \_\_\_\_\_ расположенную по строительному адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Северная, ул. Нижнее Отрадное, д. 33, 35. Срок исполнения договора не позднее 31.12.2015. Истец обязательства по договору исполнил в полном объеме, перечислив на счет ответчика 3605610 руб. 00 коп. Ответчик нарушил обязательства по договору, и объект долевого строительства истцу в установленный договором срок не передал, в связи с чем истцом в адрес ответчика направлена претензия, которая ответчиком в досудебном порядке удовлетворена не была. Учитывая, что ответчиком обязательства по передаче квартиры исполнены только 01.07.2016 года, истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.01.2016 по 30.06.2016, за 182 дня, в размере 479185 руб. 57 коп., компенсацию морального вреда в размере 50000 руб. 00 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере \_\_\_\_\_ на нотариально оформленную доверенность в сумме 1300 руб. 00 коп. и штраф в размере, установленном п. 6 ст. 1. Закона РФ «О защите прав потребителей».

Истец \_\_\_\_\_ будучи надлежащим образом извещен, в судебном заседании не явился, направил в суд своего представителя по доверенности Горегля М.С., которая в судебном заседании настаивала на удовлетворении искомых требований в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Региональное агропроизводственное объединение» по доверенности \_\_\_\_\_ в судебное заседание явился, удовлетворении искомых требований просил отказать, по основаниям, изложенным в письменных возражениях на исковые требования, в случае удовлетворения ис просил снизить по ст. 333 ГК РФ неустойку ввиду ее несоразмерности последствия нарушения застройщиком обязательств.

Выслушав объяснения представителей сторон, изучив материалы дела, оцен представленные сторонами доказательства в их совокупности, с учетом требования ст. 67 ГПК РФ, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. ст. 309, 310 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

217

требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу ст. 27 ФЗ «О защите прав потребителей», исполнитель обязан осуществить выполнение работ в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором о выполнении работ.

Как установлено ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Судом установлено, что 30.09.2014 между [ ] и ООО «РАПО» заключен договор № [ ] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии с условиями которого, ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом и передать истцу 1-комнатную квартиру с проектным номером [ ] общей проектируемой площадью 38,77 кв.м этаж [ ], секция [ ] расположенную по строительному адресу: Московская область г. Одинцово, ул. Северная, ул. Нижнее Отрадное, д. 33, 35.

Как следует из п. 1.4 договора застройщик обязан передать участнику долевого строительства, а участник долевого строительства принять от застройщика по акту приема-передачи объект долевого строительства не позднее 31 декабря 2015 года.

Истец [ ] обязательства по договору в части перечисления ответчику стоимости жилого спорного помещения в размере 3605610 руб. 00 коп. исполнил в полном объеме, что подтверждено документально и ответчиком не оспаривается.

Ответчик ООО «РАПО» свои обязательства по договору, в установленный п. 1.4 договора срок не исполнил, спорное жилое помещение истцу не передал.

31.03.2016 года [ ] в адрес ООО «РАПО» направил претензия, содержащая предложение о выплате в связи с неисполнением обязательств по передаче объекта недвижимости неустойки и компенсации морального вреда, однако ответ на претензию истцом не получен.

01.07.2016 года ответчиком ООО «РАПО» обязательства по договору по истцом [ ] исполнены в полном объеме, о чем свидетельствует передаточный акт от указанной даты.

Принимая во внимание, что срок, указанный в п. 1.4 договора, является единственным сроком исполнения обязательств по данному договору, суд считает, что ответчик должен был исполнить свои обязательства по договору не позднее 01.01.2016.

218

Изменение срока передачи объекта долевого строительства может быть осуществлено по общим правилам, установленным ГК РФ. Один из способов - соглашение сторон договора.

В случае невозможности достичь по данному вопросу соглашения, срок передачи объекта долевого строительства может быть изменен в суде по требованию застройщика в том случае, если со стороны участника долевого строительства допущено существенное нарушение условий договора, например, просрочка оплаты платежей.

Другим основанием для принудительного изменения срока передачи объекта долевого строительства на основании судебного решения является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Для изменения договора в связи с существенным изменением обстоятельств необходимо одновременное наличие нескольких условий: - в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; - изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; - исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; - из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

В качестве существенного изменения обстоятельств, разумеется, при наличии указанных выше условий может рассматриваться принятие после заключения договора участия в долевом строительстве правовых актов со стороны государства существенно осложняющее строительство объекта.

Доказательств наличия таких обстоятельств стороной ответчика вопреки требованиям ст. 56 ГПК РФ суду не представлено.

Кроме того, изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда, однако ответчик в суд с таким заявлением не обращался.

Поскольку ответчиком указанные выше обязательства об окончании строительства в срок не исполнены, истец имеет право на взыскание с ответчика неустойки, установленной ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Период взыскания неустойки рассчитывается истцом с 01.01.2016 по 13.06.2016 за 165 дней, исходя из ключевой ставки Центробанка РФ в размере 11 % и за период с 14.06.2016 года по 30.06.2016 года исходя из ключевой ставки Центробанка РФ в размере 10,5 % от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере, что не противоречит закону.

Таким образом, размер неустойки составит:  $3605610 \text{ руб. } 00 \text{ коп.} / 100 * 11 / 300 * 165 * 2 + (3605610 \text{ руб. } 00 \text{ коп.} / 100 * 10,5 / 300 * 17 * 2) = 436278 \text{ руб. } 81 \text{ коп.}$   
 $42906 \text{ руб. } 76 \text{ коп.} = 479185 \text{ руб. } 57 \text{ коп.}$

110

При этом суд критически оценивает возражения ответчика о несоблюдении истцом обязательного досудебного претензионного порядка в отношении требований о взыскании неустойки за период после 31.03.2016 года, поскольку условие договора об обязательном досудебном урегулировании спора является ущемляющим права потребителя по сравнению с правилами, предусмотренными законами или иными правовыми актами РФ в области защиты прав потребителей, а потому недействительным. Кроме того, суд учитывает, что тем не менее соответствующая претензия, направлялась ответчиком истцу в ходе рассмотрения дела 26.10.2016 года и в добровольном порядке не была ответчиком удовлетворена.

Разрешая ходатайство ответчика о снижении размера неустойки, суд, руководствуясь ст. 333 ГК РФ приходит к тому, что несмотря на законность и обоснованность представленного истцом расчета неустойки за указанный выше период, ввиду наличия приведенных ответчиком объективных причин, способствовавших увеличению сроков строительства, несоразмерности неустойки последствиям нарушения ответчиком обязательств по договору, подлежащий взысканию размер неустойки рассчитывается с применением одиозного размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, а именно в размере  $479185 \text{ руб. } 57 \text{ коп.} / 2 = 239592 \text{ руб. } 78 \text{ коп.}$

Разрешая заявленные требования в части взыскания денежной компенсации морального вреда, суд принимает во внимание, что согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем его прав, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей, подлежит возмещению причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от размера возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Учитывая, что ответчик не исполнил договор в установленный срок, а также принимая во внимание степень нравственных страданий истца, который был лишен возможности в установленный договором срок начать пользоваться полностью оплаченным им жилым помещением с учетом требований разумности и справедливости, суд считает, что требования истца в части взыскания денежной компенсации морального вреда подлежат удовлетворению частично в размере 10000 рублей.

Поскольку 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) несоразмерное в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика штрафа в полном размере:  $(239592 \text{ руб. } 78 \text{ коп.} + 10000 \text{ руб. } 00 \text{ коп.}) / 2 = 124796 \text{ руб. } 39 \text{ коп.}$

Истец просит взыскать с ответчика расходы на оформление доверенности в размере 1300 руб. 00 коп., расходы на оплату услуг представителя в сумме 1000 руб., которые подтверждаются материалами дела. В соответствии со 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 полном объеме.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, взыскивается с ответчика.

270  
которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Размер государственной пошлины по удовлетворенным судом требованиям, от уплаты которой истец был освобожден в силу закона составляет 5758 руб. 53 коп., которые подлежат взысканию с ООО «Региональное агропроизводственное объединение» в доход г. Москвы.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования агропроизводственное объединение» к ООО «Региональное агропроизводственное объединение» удовлетворить частично. Взыскать с ООО «Региональное агропроизводственное объединение» в пользу

обязательств в сумме 239592 руб. 78 коп., неустойку за нарушение сроков исполнения в размере 10000 руб. 00 коп., денежную компенсацию морального вреда руб. 39 коп., расходы на оформление доверенности в размере 124796 руб. 39 коп., расходы на оплату услуг представителя в сумме

В удовлетворении исковых требований к ООО «Региональное агропроизводственное объединение» о взыскании неустойки, денежной компенсации морального вреда в остальной части отказать.

Взыскать с ООО «Региональное агропроизводственное объединение» в доход бюджета г. Москвы госпошлину в сумме 5895 руб. 93 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Перовский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

В.Г.Примак

The image shows a large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'В.Г.Примак'. Below the signature is a circular official seal of the court. The seal contains the text 'МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД' and 'ПЕРОВСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД'. There is also a date stamp '30.12.16' visible on the seal.