

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 апреля 2016 года г. Щелково Московской области

Щелковский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Колыванова С.М.,

при секретаре судебного заседания Сушковой К.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к ПАО «Группа Компаний ПИК» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в Щелковский городской суд Московской области с иском к ПАО «Группа Компаний ПИК» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа. В обосновании требований указано, что 06.06.2014 года между ООО «Статус Лэнд» и истцом заключен договор участия в долевом строительстве № №). Согласно условиям договора, застройщик обязался в срок не позднее 31.12.2014 года передать участнику долевого строительства 2-комнатную квартиру, условный номер №, номер на площадке №, проектной площадью <данные изъяты> кв.м., расположенную на № этаже во № секции жилого дома по строительному адресу: <адрес>. Истцом свои обязательства по договору в части оплаты стоимости квартиры в размере 8028108 рублей исполнены своевременно и в полном объеме. 10.04.2015 года ООО «Статус Лэнд» известило истца о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Между тем, спорное жилое помещение имело строительные дефекты, препятствующие дальнейшему его использованию. Данное потребовало времени для устранения ответчиком выявленных нарушений, в связи с чем передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства состоялась 03.02.2016 года, с нарушением срока, установленного договором. На основании изложенного просит взыскать с ПАО «Группа Компаний ПИК» в пользу [REDACTED] В.В. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 2 343140 рублей 80 копеек, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, штраф за неудовлетворение требований потребителя в размере 50 % от присужденной суммы.

В судебном заседании истец [REDACTED] и ее представитель по доверенности (л.д. 104) исковые требования поддержали по изложенным в иске основаниям, просили требования удовлетворить.

Явившийся в судебное заседание представитель ответчика – ПАО «Группа Компаний ПИК» по доверенности (л.д. 105) [REDACTED] исковые требования не признала, возражала против их удовлетворения по основаниям, изложенным в письменных возражениях, указав следующее. В соответствии с условиями заключенного с истцом договора участия в долевом строительстве, передача объекта долевого строительства осуществляется в срок не позднее 31.12.2014 года. 31.10.2014 года объект строительства введен в эксплуатацию, выдано разрешение № №. В адрес истца, 26.12.2014 года направлялись уведомления о завершении строительства и готовности объекта к передаче по передаточному акту, оставшиеся без ответа. В марте 2015 года указанные уведомления направлялись повторно, и только 17.04.2015 года истцом произведен осмотр квартиры, в результате которого выявлены недостатки, подлежащего передаче, объекта долевого строительства, зафиксированные в акте осмотра. На протяжении длительного времени, [REDACTED] уклонялась от осмотра спорного жилого помещения на предмет обнаружения строительных дефектов, не обеспечивала доступ в квартиру, не присутствовала на комиссионном обследовании. Осмотр

объекта долевого строительства осуществлен был только 15.09.2015 года, а 20.01.2016 года все замечания и недостатки в квартире № № по адресу: г. <адрес> устранены. Таким образом, полагает, что ПАО «Группа Компаний ПИК» от выполнения своих обязательств по устранению недостатков в квартире в течение гарантийного срока не уклонялось, всячески способствовало их устранению. То обстоятельство, что истец отказалась подписывать акт приема-передачи жилого помещения, в связи с наличием недостатков, не свидетельствует о том, что ответчиком нарушены сроки по передаче объекта долевого строительства. Истец не был лишен возможности подписать акт приема-передачи квартиры и, в случае обнаружения недостатков, заявить об этом в письменной форме застройщику. Кроме того, указанные в акте недостатки являются устранимыми, не требующими несоразмерных расходов или затрат времени, а следовательно, не являются существенными. На основании данного, считает, что просрочка исполнения обязательств по договору, ответчиком не допущена, в связи с чем, право на взыскание неустойки у истца отсутствует. Дополнительно указывает, что заявленная к взысканию неустойка является несоразмерной наступившим последствиям, в связи с чем просит применить ст. 333 ГК РФ, снизив ее размер. Полагает, не подлежат удовлетворению требования о взыскании компенсации морального вреда, ввиду отсутствия доказательств наличия виновных действий со стороны ответчика, повлекших причинения вреда истцу. На основании изложенного, просит отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме (л.д. 62-73).

В судебном заседании установлено и материалами дела подтверждено, что 06.06.2014 года между ООО «Статус Лэнд» и ██████████ заключен договор участия в долевом строительстве № № (л.д. 9-16).

В соответствии с данным договором застройщик обязался своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику долевого строительства №-комнатную квартиру, условный номер №, номер на площадке №, проектной площадью <данные изъяты> кв.м., расположенную на № этаже, во № секции жилого дома по строительному адресу: <адрес>, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Так, цена договора составляет 8028108 рублей (п. 4.1. Договора), срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2014 года (п. 5.1. Договора).

В силу ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Истец принятые обязательства по договору в части оплаты исполнил (л.д. 17), данное обстоятельство не оспаривалось представителем ответчика.

31.10.2014 года ООО «Статус Лэнд» выдано разрешение на ввод объекта (жилой дом по адресу: <адрес>) в эксплуатацию № № (л.д. 77-80).

В этой связи, в адрес ██████████ 26.12.2014 года направлялось уведомление о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче по передаточному акту (л.д. 81-86, 87), которое она получила 10.04.2015 года.

В последующем, 08.07.2015 года ООО «Статус Лэнд» было реорганизовано в форме присоединения к ПАО «Группа Компаний ПИК» (л.д. 22-27, 28).

Из акта осмотра жилого помещения и оборудования по адресу: <адрес> от 17.04.2015 года, следует, что при приемке спорного помещения были выявлены дефекты, делающие его не пригодным к дальнейшему использованию (л.д. 49).

Указанные дефекты были устранены, и 20.01.2016 года сторонами подписан акт осмотра жилого помещения, в соответствии с п. 3 которого, замечаний по выявленным недостаткам при приемке имущества и оборудования в кв. № № по адресу: <адрес>, нет (л.д. 94, 95).

После чего, 03.02.2016 года подписан передаточный акт квартиры к договору участия в долевом строительстве № № от 06.06.2014 года, то есть с нарушением срока, предусмотренного договором (л.д. 50-51).

В этой связи, ██████████ 17.02.2016 года в адрес ПАО «Группа Компаний ПИК» направлена претензия о добровольной выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства (л.д. 35-36), ответа на которую не последовало.

Согласно ч. ч. 1, 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Уведомление о необходимости осмотра квартиры и подписания акта приема-передачи, направленное ответчиком истцу, не может считаться надлежащим исполнением ПАО «ГК ПИК» обязательств по заключенному между сторонами договору, поскольку ответчиком не представлено достоверных и допустимых доказательств, что объект долевого участия фактически был готов к передаче истцу, и не был принят ██████████, ввиду ее уклонения от приемки объекта долевого участия.

Довод представителя ответчика о том, что истец специально уклонялась от подписания акта приема-передачи квартиры объективно доказательствами, отвечающим требованиям ст. ст. 59, 60 ГПК РФ, не подтвержден.

Так, в случае уклонения ██████████ от приемки объекта долевого строительства ответчик, в соответствии п. 6 ст. 8 ФЗ N 214 «Об участии в долевом строительстве» вправе был подписать односторонний акт передачи объекта долевого строительства, чего сделано не было. Более того, материалы дела содержат неоднократные обращения истца в адрес ответчика (30.06.2015 года, 16.11.2015 года) об устранении недостатков (л.д. 20, 31-32).

Учитывая, что договором участия в долевом строительстве № № от 06.06.2014 года, срок передачи истцу объекта долевого строительства установлен не позднее 31.12.2014 года, а данное обязательство исполнено только 03.02.2016 года, при этом факт уклонения ██████████ от подписания передаточного акта в судебном заседании не подтвердился, суд приходит к выводу о том, что у истца, право на взыскание с ПАО «Группа Компаний ПИК» неустойки за нарушение сроков по передаче квартиры, возникло.

Истцом в материалы дела представлен расчет неустойки подлежащей взысканию, согласно которому период нарушения сроков передачи спорного объекта составил с 31.12.2014 года по 03.02.2016 года (400 дней), а сумма неустойки в размере 2343140 рублей 80 копеек (л.д. 7).

С учетом данного, с расчетом истца суд согласиться не может, так при определении периода просрочки застройщиком по передаче квартиры следует исходить из условий заключенного между сторонами договора, согласно которому передача и принятие объекта долевого

строительства истцу должна осуществиться не позднее 31.12.2014 года, соответственно срок просрочки должен рассчитываться с 01.01.2015 года по 03.02.2016 года.

В соответствии со ст. [333 ГК РФ](#), если подлежащая уплате **неустойка** явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить **неустойку**. Степень соразмерности заявленной истцом **неустойки** последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела в соответствии с требованиями ГПК РФ.

Принимая во внимание период просрочки исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве № № от 06.06.2014 года, цену договора, то обстоятельство, что строительство спорного объекта и ввод его в эксплуатацию ответчиком осуществлено в пределах срока, установленного договором (31.10.2014 года), неполучение истцом направленных в срок (26.12.2014 года) уведомлений об осмотре квартиры и подписания передаточного акта, учитывая, что ответчиком предпринимались меры для своевременного устранения выявленных в спорном объекте нарушений, для последующего подписания акта приема-передачи, а также заявленного представителем ПАО «Группа Компаний ПИК» ходатайства об уменьшении суммы **неустойки**, суд приходит к выводу о снижении размера подлежащей взысканию **неустойки**, в соответствии со ст. [333 ГК РФ](#), до 165000 рублей, установив баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба..

Истцом заявлены требования о компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, суд учитывает характер причиненных истцу нравственных и физических страданий и, исходя из принципа разумности, считает возможным взыскать 15000 рублей в качестве компенсации морального вреда.

В силу п. 46 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел о защите прав потребителей» 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, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Учитывая, что ответчиком нарушены права потребителя, заявления о снижении размера штрафа не заявлялось, суд приходит к выводу, что в пользу истца подлежит взысканию штраф $((165000+15000)/2)$ в размере 90000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. [194-199 ГПК РФ](#), суд

Р Е Ш И Л:

Иск [REDACTED] к ПАО «Группа Компаний ПИК» - удовлетворить частично.

Взыскать с ПАО «Группа Компаний Пик» в пользу [REDACTED] **неустойку** в размере 165000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 15000 рублей, штраф в размере 90000 рублей, а всего взыскать 270000 (двести семьдесят тысяч) рублей.

Взыскать с ПАО «Группа Компаний ПИК» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 4800 (четыре тысячи восемьсот) рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Щелковский городской суд в течение месяца в апелляционном порядке.

Председательствующий:

Судья С.М.Колыванов