**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации
26 ноября 2020 года Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Лобойко И.Э., при секретаре Комиссаровой Н.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1ой В. Н., ФИО1а Н. Н.ча к ООО Специализированный застройщик «+++» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов,

**У С Т А Н О В И Л:**

Истцы ФИО1а В.Н., ФИО1 Н.Н. обратились в суд с вышеуказанным иском о взыскании с ООО Специализированный застройщик «+++» неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве в размере 167 642,48 руб. за период с №., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., штрафа, судебных расходов.

Истцы в судебное заседание не явились, извещались о времени и месте судебного заседания.

Представитель ответчика ООО Специализированный застройщик «+++» (Цыганкова Н.М.) в судебное заседание не явилась, просила рассмотреть дело в её отсутствие. Представила письменный отзыв, в котором период просрочки, заявленный истцами, не оспаривала, при этом указала, что расчет является неверным, т.к. неверно применена ключевая ставка Банка России. Указала, что размер неустойки за период с ДД.ММ.ГГ составит не более 165 878,48 руб. Также считала, что заявленный истцами размер неустойки является необоснованно завышенным и несоразмерным последствиям нарушения обязательств. Просила применить положения статьи [333 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-iii/glava-39_1/statia-333/), снизить размер неустойки и штрафа до разумных пределов. Также просила снизить размер компенсации морального вреда, поскольку заявленный истцами размер не соответствует степени физических и нравственных страданий, снизить расходы на услуги представителя.

Исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 4 Федерального Закона от ДД.ММ.ГГг. №214-ФЗ «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 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.

Согласно ст. 6, 8 указанного Закона 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, имеющий отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

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 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 ГК РФ.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГ между ФИО1ой В.Н., ФИО1ым Н.Н. и ООО Специализированный застройщик «+++» был заключен Договор № участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В соответствии с п. 1, 2 Договора, Застройщик обязался в предусмотренный Договором срок построить 25-этажный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения по строительному адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес> и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в срок, не позднее ДД.ММ.ГГ. (п. 2.2) передать Дольщикам однокомнатную квартиру с условным номером 49, расположенную на 11 этаже в секции 1, жилой <адрес>, проектной площадью 53,3 кв.м.

Согласно п. 4.1. Договора долевого участия цена объекта долевого строительства составляет 4 751 322,00 руб. и рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м., которая составляет 89 143,00 руб., помноженной на площадь объекта долевого строительства.

Истцами обязательства по оплате Квартиры выполнены в полном объеме, что не опровергается ответчиком.

Претензия истцов о выплате неустойки оставлена ответчиком без удовлетворения.

В соответствии с п. 2.3 Договора, передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее ДД.ММ.ГГ

Жилой дом введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГ. Акт приема-передачи подписан ДД.ММ.ГГ

Согласно ст. [309 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. В соответствии со ст. [310 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Ответчик ООО Специализированный застройщик «+++» свои обязательства по договору не выполнил: в предусмотренный договором срок не передал истцу объект долевого участия.

Дополнительных соглашений об изменении срока передачи объекта строительства сторонами не заключалось.

Согласно п.2 ст. [6](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#HRbY4PA1gyWu) ФЗ № «Об участии в долевом строительстве» 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, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Неустойка (пеня) представляет собой денежную сумму, установленную договором или законом и выплачиваемую стороной, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей обязательства по договору (ст. [330 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-330/)). При ее истребовании доказывается факт нарушения обязательства.

В соответствии с ч.1 ст. [314 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-314/), 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.

Неустойка (пеня) представляет собой денежную сумму, установленную договором или законом и выплачиваемую стороной, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей обязательства по договору (ст. [330 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-330/)). При ее истребовании доказывается факт нарушения обязательства.

Принимая во внимание, что ответчиком не представлено доказательств передачи истцу объекта долевого строительства в установленный договором срок (не позднее 31.07.2019г.), суд приходит к выводу, о нарушении ООО Специализированный застройщик «+++» срока передачи объекта строительства, в связи с чем, суд находит обоснованными требования истцов о взыскании неустойки за период с 01.08.2019г. по 12.10.2019г.

Вместе с тем, с учетом обстоятельств дела, соразмерности объему и последствиям нарушенного **права**истца, ходатайства ответчика о снижении размера неустойки, суд полагает возможным взыскать с ООО Специализированный застройщик «+++» в пользу истцов неустойку в размере 90 000 руб., по 45 000 руб. в пользу каждого из истцов, с учетом ее снижения в соответствии со ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/). В удовлетворении требований, превышающих размер взысканной неустойки, надлежит отказать.

В соответствии со ст. [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона "О **защите прав потребителей**" моральный вред, причиненный **потребителю**вследствие нарушения изготовителем (исполнителем продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) **прав потребителя**, предусмотренных законом или 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. Компенсация морального вреда осуществляется не зависимо от возмещения имущественного вреда и понесенных **потребителем**убытков.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истцов компенсации морального вреда по 2 000 руб. в пользу каждого истца, находя эту сумму разумной и достаточной. В части требований, превышающих взысканную сумму компенсации морального вреда, надлежит отказать.

В соответствии с п.6 ст. [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) 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 50% от суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**.

Учитывая изложенное, размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу каждого из истцов, составляет 23 500 руб. (45 000+2000) \* 50%).

С учетом обстоятельств дела, соразмерности объему и последствиям нарушенного **права**, суд приходит к выводу о снижении размера штрафа до 10 000 руб. в пользу каждого истца, в соответствии со ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/). Во взыскании суммы штрафа, превышающей взысканную сумму, надлежит отказать.

Согласно ст. [98 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/) стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, в связи с чем, с ответчика ООО Специализированный застройщик «+++» в пользу истцов подлежат взысканию почтовые расходы в размере 68,40 руб. - по 34,20 руб. в пользу каждого из истцов.

В соответствии со ст. [100 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-100/) с ответчика в пользу истцов подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб. - по 5 000 руб. в пользу каждого истца. Суд находит данную сумму разумной и достаточной.

В соответствии со ст. [103 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/), с ООО Специализированный застройщик «+++» в доход бюджета муниципального образования городской округ Люберцы Московской области подлежит взысканию госпошлина в размере 3 200 руб.

На основании изложенного и руководствуясь, ст. [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/) - [198 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-198/), суд

**Р Е Ш И Л :**

Исковые требования ФИО1ой В. Н., ФИО1а Н. Н.ча - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «+++» в пользу ФИО1ой В. Н., неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГ. в размере 45 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 2 000 руб., штраф в размере 10 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 5 000 руб., почтовые расходы в размере 34,20 руб. а всего – 62 034,20 руб.

Взыскать с ООО СЗ «+++» в пользу ФИО1а Н. Н.ча неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.08.2019г. по 12.10.2019г. в размере 45 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 2 000 руб., штраф в размере 10 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 5000 руб., почтовые расходы в размере 34,20 руб. а всего – 62 034,20 руб.

В части требований, превышающих взысканные суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов – отказать.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «+++» в доход бюджета муниципального образования городской округ Люберцы Московской области госпошлину в размере 3 200 руб.
Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: И.Э. Лобойко