**Р Е Ш Е Н И Е**

**Именем Российской Федерации**

**23.06.2015г. г. Одинцово**

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Москвина К.А.

при секретаре Задорожней А.О.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску П.Д.В. к АО «ответчик» о признании права собственности, взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ответчику о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства по адресу: АДРЕС в виде двухкомнатной квартиры общей площадью 64,7 кв.м., на № этаже 10-12-17-этажного 7-секционного 455-квартирного жилого дома в секции №, условный номер №, кроме того, истец представил требования о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и взыскания судебных расходов, с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 39 ГПК РФ.

В обоснование требований указал, что договором уступки права требования приобрел право требования по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которого ответчик принял на себя обязательства по строительству и передаче в собственность объекта (квартиры), в срок, предусмотренный договором. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ДД.ММ.ГГГГ года, а передача объекта по акту приема-передачи не позднее ДД.ММ.ГГГГ года. Истец свои обязательства выполнил в полном объеме, однако ответчик не передал квартиру в установленный срок, в связи с чем, истец для защиты нарушенных прав обратился в суд.

Истец в судебное заседание не явился, извещался.

Представитель истца по доверенности **адвокат КАМ «ЮрПрофи»** в судебное заседание явился, исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, по существу требований возражений не представил, о применении ст. 333 ГК РФ не просил.

Выслушав представителя истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности может быть приобретено на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Судом установлено, что между истцом и ООО «наименование» заключен договор № уступки права требования по договору об участии в долевом строительстве многоквартирного дома № от ДД.ММ.ГГГГ года, предметом которого являлось право требования на получение в собственность двухкомнатной квартиры, общей проектной площадью 64,70 кв.м., расположенной на № этаже, 10-12-17-этажного 7-секционного 455-квартирного жилого дома, в секции №, с условным номером №, расположенной по строительному адресу: АДРЕС

Цена уступаемого права определена сторонами в размере 4241085 руб. (пункт 2.2. договора уступки права требования).

Истец свое обязательство по внесению денежных средств, в счет исполнения договора выполнил, оплатив уступаемое право в полном объеме, что подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 17).

В соответствии с п. 1. ст. 4, п. 1. ст. 6 ФЗ РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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.

Согласно пункту 2.3. договора об участии предусмотрено, планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ДД.ММ.ГГГГ года, а передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется по Акту приема-передачи не позднее ДД.ММ.ГГГГ (пункт 2.4. Договора).

Однако ответчик свои обязательства по договору до настоящего времени не исполнил, строительство дома фактически не завершено, дом в эксплуатацию не сдан, квартира истцу не передана.

В соответствии со ст. 3 ГПК РФ лицо вправе обратиться в суд за защитой своего нарушенного или оспариваемого права.

Способы защиты гражданских прав установлены ст. 12 ГК РФ, в соответствии с положениями которой защита гражданских прав осуществляется в том числе путем признания права.

Частью 1 ст. 130 ГК РФ определено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, в соответствии с нормами ГК РФ объекты незавершенного строительства относятся к недвижимому имуществу.

В соответствии со ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно, в том числе и по решению суда.

В соответствии с положениями 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.

Исходя из положений приведенных правовых норм, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, истец надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору и с другой стороны договора, а при неисполнении обязательства другой стороной данного договора вправе был требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании за ним права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительством объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства (Аналогичная позиция изложена в Определении ВС РФ от 19.06.2012г. № 5-В12-11).

Оценивая собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу, что исковые требования о признании права собственности на долю в объекте незавершенного строительства в виде квартиры основаны на законе и подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. N 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.

Пунктом 6.1. Договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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 соответствиями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями

Судом установлено, что срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ДД.ММ.ГГГГ года, а передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется по Акту приема-передачи не позднее ДД.ММ.ГГГГ (пункт 2.3.; 2.4. Договора участия).

Исходя из пункта 1 статьи 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 в любой момент в пределах такого периода.

Условиями договора Участия, предусмотрено, что в случае невозможности завершения строительства в срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Однако, соглашение между сторонами об изменении срока окончания строительства и передачи Объекта (Квартиры) не заключалось.

Из материалов дела усматривается, что в установленный договором срок и до настоящего времени Объект Квартира истцу на передана, в связи с нарушением ответчиком сроков передачи в собственность квартиры, в соответствии с положениями ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" ответчику начислена неустойка.

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

Однако стороной ответчика не представлено объективных доказательств, свидетельствующих об уважительности причин неготовности квартиры в установленный договором срок, а также передачи квартиры по акту приема – передачи истцу по завершению строительства.

Кроме того, решением ..... районного суда АДРЕС установлен и доказан факт нарушения ответчиком срока строительства и передачи объекта недвижимости истцу, в связи с чем, суд возложил на ответчика обязанность выплатить истцу неустойку за нарушение обязательств по договору в размере 250000 рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 19-21).

Истцом представлен расчет суммы неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 420 дней, согласно которому ее размер составляет в сумме 523099,50 руб., (2264500 руб. (цена договора) х 420 (количество дней просрочки) х 8,25% (става рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательств) / 1 / 300 х 2).

Представленный расчет судом проверен и признан обоснованным, ответчиком расчет суммы неустойки не оспорен, контррасчет не представлен.

Оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, учитывая, что факт нарушения прав истца на получение квартиры в собственность нашел свое доказательственное подтверждение, суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению требования П.Д.В. о взыскании неустойки в сумме 523099,50 рублей.

Согласно пункту 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 года), при разрешении вопросов об уменьшении размера неустойки, подлежащей уплате гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, на основании статьи 333 ГК РФ суды исходили из того, что применение названной статьи по таким делам возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов принятия такого решения.

Согласно абз. 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" применение ст. 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

На недопустимость снижения неустойки при отсутствии соответствующего заявления указывается и в определениях Московского областного суда (дело №). Из материалов дела усматривается, что ответчик, будучи надлежащим образом, извещенным о времени и месте судебного заседания заявление о снижении размера неустойки, в связи с ее несоразмерностью, не представил.

При таких обстоятельствах, учитывая разъяснения Верховного Суда РФ, оснований для снижения размера неустойки не имеется.

Согласно 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.

Суд, учитывая степень вины ответчика, отсутствие какой либо реакции с его стороны на заявления истца, считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в сумме 2000 рублей.

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 пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Согласно 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.

Лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт оплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Суд, учитывая частичное удовлетворение заявленных требований, исходя из принципов разумности и справедливости, принимая во внимание категорию сложности данного дела, срок его рассмотрения, время которое необходимо затратить на подготовку материалов квалифицированному специалисту, считает возможным взыскать с ответчика расходы на оплату услуг представителя в сумме 20000 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика подлежат взысканию судебные расходы, понесенные истцом при оплате услуг по оформлению доверенности в сумме 1200 руб.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования П.Д.В. к АО «ответчик» о признании права собственности, взыскании неустойки, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Признать за П.Д.В. право собственности на долю в объекте незавершенного строительства по адресу: АДРЕС в виде двухкомнатной квартиры общей площадью 64,7 кв.м., на № этаже 10-12-17-этажного 7-секционного 455-квартирного жилого дома в секции №, условный номер №.

Взыскать с АО «ответчик» в пользу П.Д.В. неустойку в сумме 523099,50 руб., моральный вред в сумме 2000 руб., расходы на оформление доверенности в сумме 1200 руб., расходы на представителя в сумме 20000 руб., а всего 546299 рублей 50 копеек.

В остальной части требований о взыскании морального вреда и расходов на представителя отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: К.А. Москвин