

**РЕШЕНИЕ СУДА  
Именем Российской Федерации**

г. Балашиха Московской области

12 июля 2018 г.

Балашихинский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Лебедева Д.И.,  
при секретаре судебного заседания Тонких А.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к Обществу с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, штрафа,  
компенсации морального вреда,

## Установил:

Истец действуя через своего представителя, предъявил к ответчику – Обществу с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (далее – Застройщик, Ответчик) иск о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, в обоснование которого указала о том, что 11 января 2017 года он и ответчик заключили договор №Б/29-416-Ф участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязан передать участнику следующий объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, с условным номером 247, порядковый номер на площадке 6, общая площадь 71,10 кв.м, расположенная на 20 этаже, секции 2, многоэтажного жилого дома по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павлино. Согласно п. 4.1 Договора стороны согласовали стоимость создания объекта долевого строительства в размере 4359310 рублей 40 копеек. Обязательство по оплате объекта долевого строительства выполнено истцом своевременно и в полном объеме, что подтверждается справкой, выданной застройщиком, подтверждающей полную оплату цены создания объекта долевого строительства. В соответствии с условиями пункта 6.1 договора застройщик взял на себя обязательство передать объект долевого строительства участнику в течение 3 календарных месяцев, исчисляемых с 01 октября 2017 года, то есть, в срок не позднее 31 декабря 2017 года, однако объект долевого строительства участнику до настоящего времени не передан. 07 мая 2018 года истец письменно обратился к ответчику с приложением о добровольной уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства. Таким образом, ответчик нарушил условия договора, устанавливающего срок передачи объекта долевого строительства, а именно не передал истцу объект долевого строительства в установленные договором сроки, что повлекло нарушение прав истца. Таким образом, за период с 01.01.2018 года по 05 июня 2018 года сумма неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства составляет 328692 рубля.

На основании изложенного, истец просил суд взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в ее пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 328692 рубля, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, компенсацию морального вреда в размере 29000 рублей, расходы на оказание юридических услуг представителем в размере 23000 рублей, расходы на оформление доверенности в размер 2200 рублей, расходы на почтовое отправление досудебной претензии в размере 224 рубля 24 копейки (л.д. 3-7).

В дальнейшем, истец также действуя через своего представителя, уточнил предъявленный иск в части неустойки и просил суд взыскать в ее пользу с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» неустойку в размере 326585 рублей, расходы по направлению телеграммы в размере 516 рублей 84 копейки (л.д. 45). В иной части исковые требования оставлены без изменения.

В судебное заседание истец Ершов В.С. не явился, извещен, действовал через своего представителя.

Представитель истца по доверенности (л.д. 40) – Яценко И.С. уточненный иск поддержал, и просил удовлетворить уточненный иск в полном объеме по доводам, изложенным в заявлении. Возражал против применения судом положений ст. 333 ГК РФ.

Представитель ответчика ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по доверенности (л.д. 93) Макаров А.В. представил письменные возражения на исковое заявление, согласно которых просил при удовлетворении исковых требований, в случае удовлетворения иска в части неустойки и штрафа применить ст. 333 ГК РФ (л.д. 47-52; 87-90).

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Исходя из положений ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из



договоров

и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; вследствие причинения вреда другому лицу; вследствие неосновательного обогащения; вследствие иных действий граждан и юридических лиц.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; иными способами, предусмотренными законом, что установлено ст. 12 ГК РФ.

Согласно ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад

в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Как установлено 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Исходя из положений ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Исходя из положений ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Как установлено ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно ст. 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ, если иное не установлено ГК РФ. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами данной главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.

В силу п. 1 ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Исходя из положений ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15 - ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации», в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства прав собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного до



и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон, ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 1 указанного Федерального закона, договор участия в долевом строительстве является основанием для привлечения денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом.

Согласно ст. 5 указанного Федерального закона, уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

Как установлено ст. 6 названного выше Федерального 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, имеющей 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

Как установлено ст. 8 названного выше Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются 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.

Согласно ст. 10 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

В силу положений ст. 12 этого же Федерального закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон от 17.02.1992 г. № 2300-1), требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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.

Исходя из положений ст. 15 указанного выше Закона, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Согласно материалам дела.

ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» зарегистрировано в установленном законом порядке, является действующим, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц (л.д. 25-31).

11 января 2017 года ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (застройщик) и Ершов В.С. (участник долевого строительства) заключили Договор № Б/29-416-Ф участия в долевом строительстве участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязан передать участнику следующий объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, с условным номером 247, порядковый номер на площадке 6, общая площадь 71,10 кв.м, расположенная на 20 этаже, секции 2, многоэтажного жилого дома по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павлино. Указанный выше адрес объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Согласно п. 2.4 названного договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее III квартала 2017 года. В соответствии с п. 4.1 цена договора составляет 4359310 рублей 40 копеек (л.д. 8-15).

Надлежащие доказательства оплаты указанной выше цены договора представлены в материалы дела (л.д. 16).

Истец обращался к ответчику с письменной досудебной претензией в которой просил выплатить ему неустойку (л.д. 17; 18; 19).

Истец также представил в материалы дела договор на оказание юридических услуг №ОУ 28/04/2018-1 от 28 апреля 2018 года, заключенный между ершовым В.С. и ООО «ГАРАНТ» (л.д. 20-23;24)

Истец также предоставил выписку из ЕГРЮЛ в отношении ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (л.д. 25-31), свидетельство о постановке на уч (л.д. 32), выписку из ЕГРЮЛ в отношении ООО «ГАРАНТ» (л.д. 33-35).

Ответчик представил в дело сообщение о переносе срока строительства (л.д.53;54), договор генерально подряда № к-29ГП от 01.01.2017 г. (л.д.56), договор генерального подряда № К-29ГП от 30.10.2015г. (л.д.57), распоряжение № 09-08-068000-2-17 от 24.05.2018г. (л.д.58), заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов проектной документации от 09.04.2018г. (л.д. 59), акт о готовности внутриплощадочной и внутридомовых сетей и оборудования по договору о подключении к централизованной системе водоснабжения от 24.11.2017г. (л.д. 62), договор ТЗ-2016 от 01.09.2016 г. (л.д.63-69), договор подряда СМР-ЛОС-1 от 15.07.2016г. (л.д.70-84), дог



подряда 4/01-2017-Ор от 01.06.2017 г. (л.д.85), распоряжение Главгосстройнадзора от 01.03.2018г. №09-08-072100-2-06 (л.д.86).

Иных доказательств не представлено. Ходатайства лиц, участвующих в деле, судом разрешены.

Представленные по делу доказательства являются относимыми, допустимыми и достоверными, а в их совокупности и взаимной связи достаточными для разрешения гражданского дела.

Оценив в совокупности представленные по делу доказательства, суд считает установленными следующие фактические обстоятельства дела.

В соответствии с условиями Договора № Б/29-416-Ф участия в долевом строительстве участия в долевом строительстве года, ответчик обязан передать истцу объект долевого строительства не позднее 31 декабря 2017 года.

Объект долевого строительства не передан застройщиком участнику долевого строительства в установленный договором срок.

Доказательств обратного не представлено.

При таких обстоятельствах суд считает обоснованным заявленное требование о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки, так как в силу ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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. При этом, данная неустойка должна быть взыскана в двойном размере, так как участником долевого строительства является гражданин.

Представленный истцом расчет неустойки за период с 02 января 2018 года по 05 июня 2018 года принимается судом, поскольку соответствует требованиям закона, условиям заключенного договора, фактическим обстоятельствам дела, и, при этом, является арифметически верным.

Исходя из заявленных по данному делу с учетом уточнения исковых требований, и указанных выше фактических обстоятельств дела, названная неустойка подлежит взысканию за период с 02 января 2018 года по 05 июня 2018 года в размере 326585 рублей.

Вместе с тем, исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, представленных сведений о последствиях ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, суд приходит к выводу о том, что такая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, и применяет положения п. 1 ст. 333 ГК РФ, снижая размер неустойки до 160000 рублей. В оставшейся части неустойка взысканию не подлежит.

Учитывая установленную вину ответчика в нарушении прав истца в части исполнения обязательств по договору, суд считает требование о взыскании компенсации морального вреда обоснованным.

Исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, последствий ненадлежащего исполнения условий договора, суд взыскивает с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу потребителя компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, который является разумным.

В оставшейся части заявленная компенсация морального вреда взысканию с ответчика не подлежит.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил требование потребителя о выплате ему неустойки, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, взысканию с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 82500 рублей.

Истец понес расходы на оплату услуг представителя в размере 23000 рублей по договору № ОУ 28/04/2018-1 оказания юридических услуг от 28 апреля 2018 года (л.д. 20-23), что подтверждено квитанцией (л.д. 24).

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, учитывая объем заявленных требований, цену иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов,

суд взыскивает с ответчика в пользу истца понесенные на оплату услуг представителя расходы в размере 15000 рублей, который является разумным.

В остальной части указанные расходы на оплату услуг представителя взысканию с ответчика не подлежат.

Истец понес расходы на нотариальное удостоверение полномочий представителя в размере 2200 рублей, и расходы на услуги почтовой связи в размере 516 рублей 84 копейки, что надлежащим образом подтверждено.

Данные расходы являются необходимыми для истца, и связаны с защитой нарушенного права по данному гражданскому делу, при этом, доверенность от 12 мая 2018 года (л.д. 37) выдана представителю истца для участия в данном гражданском деле, в связи с чем, суд взыскивает указанные выше расходы с ответчика в пользу истца.

Иных требований по данному гражданскому делу не заявлено.

Таким образом, по указанным выше основаниям, рассматриваемый в данном гражданском деле иск подлежит частичному удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Иск к Обществу с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства за период с 02 января 2018 года по 05 июня 2018 года в размере 160000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 82500 рублей, расходы, понесенные на плату услуг представителя в размере 15000 рублей, расходы на оформление доверенности в размере 2200 рублей, расходы на услуги почтовой связи в размере 741 рубль 08 копеек, а всего взыскать 265441 рубль 08 копеек.

В удовлетворении оставшейся части заявленных исковых требований: о взыскании в оставшейся части неустойки, о взыскании в оставшейся части компенсации морального вреда, о взыскании в оставшейся части расходов на оплату услуг представителя – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ Д.И. Лебедев

Решение вступило в законную силу 14 сентября 2018 года  
Подлинник в материале дела № 2-4368/2018

Судья:  
Секретарь:

