



**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

03 октября 2017г.

№2-3391

Дмитровский городской суд Московской области в составе судьи Пресниковой И.А., при секретаре Салмановой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к ООО «Жилой квартал» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа ,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратилась в суд с иском о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа ссылаясь на то, что 06.12.16г. между истцом и ответчиком был заключен договор №ПН-МЛ-16. участия в долевом строительстве жилого дома в соответствии с условиями указанного договора ответчик обязан был передать истцу объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № , общей проектной площадью 44 кв.м., расположенную на 12 этаже , корпуса 5 , подъезда 1 многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Солнечногорский р-он , г\п Андреевка , д. Голубое. По условиям договора ответчик обязан был передать истцу квартиру в срок до 31.03.17г. Истец оплатил строительство данного объекта в размере 3033139 руб. 08 коп. , однако ответчик нарушил обязательства по передаче объекта недвижимости истцу, квартира до настоящего времени истцу не передана. За нарушение обязательств по передаче квартиры истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.04.17г. по 29.06.17г. в размере 163789 руб. 51 коп. , компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф в размере 50% от присужденной ко взысканию судом суммы , судебные расходы по оплате услуг представителя , по составлению доверенности на представителя , почтовые расходы , требования в части взыскания неустойки были увеличены представителем истца в судебном заседании.

Представитель ответчика в судебном заседании в удовлетворении требований возражал , в случае удовлетворения требований истца просил снизить неустойку и штраф на основании ст.333 ГК РФ .

Суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению частично.

В судебном заседании установлено, что 06.12.16г. между истцом и ответчиком заключен предварительный договор №ПН-МЛ-16- участия в долевом строительстве жилого дома в соответствии с

условиями договора ответчик обязан передать истцу объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № , общей площадью 44 кв.м., расположенную на 12 этаже , корпуса 5 , подъезда 1 многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Солнечногорский р-он , г\п Андреевка , д.Голубое.

Стоимость объекта недвижимости на момент подписания договора в силу пункта 4.1 составляла 3033139 руб. 08 коп. Данная сумма истцом была оплачена в полном объеме , что подтверждается представленным в дело платежным поручением №600480 от 06.03.17г.

В соответствии с пунктом 3.3.2 договора , ответчик обязан был передать квартиру истцу в срок до 31.03.17г. , квартира была передана 29.06.17г. на основании передаточного акта №63-5- (л.д.91).

В силу статьи 6 Федерального закона от 30.12.04г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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-секций 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 ЦБ РФ, 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 РФ.

Судом установлено , что стороны соглашения об изменении срока передачи истцу объекта строительства не заключали , поэтому в силу приведенной выше нормы закона с ответчика надлежит взыскать в пользу истца неустойку. Истец просит суд взыскать неустойку в размере 163789 руб. 51 коп. за период с 01.04.17г. по 29.06.17г. (3033139.08x90x2x1/300x9% ) .

В судебном заседании представитель ответчика просил суд применить положения ст.333 ГК РФ в случае взыскания неустойки, отмечая, что заявленная истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно разъяснениям , содержащимся в Пленуме Верховного суда РФ №17 от 28.06.12г. « О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 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.

Таким образом, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, в связи с чем суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба и разрешить вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

В данном случае, оценивая специфику правоотношений, возникших между истцом и ответчиком, обстоятельства возникновения обязательства и характер охраняемого государством блага, периода просрочки исполнения обязательства, объём вложенных истцом денежных средств, суд находит заявленный размер неустойки явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства.

Согласно положениям статьи 309 Гражданского кодекса 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.

При таких обстоятельствах , суд усматривает основания для применения положений статьи 333 ГК РФ об уменьшении неустойки, и определяет её в размере 100000 руб. , что, по мнению суда, соответствует вышеуказанным критериям соразмерности последствиям нарушения обязательства.

В удовлетворении оставшейся части требований о взыскании неустойки надлежит отказать.

Согласно статье 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.92г. №2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем, исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав

потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Истцом заявлены требования о взыскании компенсации морального вреда за нарушение прав истца действиями ответчика по не исполнению обязательств по договору в размере 50000 руб. Суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., суд считает, что данная сумма соответствует степени и характеру нравственных страданий, перенесенных истцом действиями ответчика по не исполнению им своих обязательств по заключенному между сторонами договору, оснований для взыскания большей суммы, по мнению суда, не имеется.

Таким образом, оценивая в совокупности все обстоятельства данного дела, положения закона, представленные сторонами доказательства и заявленные истцом требования, суд находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению частично, в указанном выше объеме.

Доводы представителя ответчика об отсутствии вины ответчика в нарушении обязательств перед истцом из-за длительного срока согласований документов с контролирующими органами суд принять во внимание не может, условия заключенного сторонами договора не предусматривают указанные ответчиком обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности в случае не исполнения обязательств, принятых ответчиков по указанному договору.

Суд также считает возможным удовлетворить и требования истца о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа, предусмотренного положениями п.б статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», но к данным требованиям суд полагает применить также положения статьи 333 Гражданского кодекса РФ и снизить размер штрафа до 15000 руб., принимая во внимание критерии соразмерности последствий нарушения ответчиком обязательств по заключенному между сторонами договору.

Согласно положениям ст.ст.98,100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца надлежит взыскать понесенные истцом судебные расходы по оплате почтовых расходов в размере 200 руб. 64 коп. и по составлению доверенности представителю на ведение данного дела в суде в размере 1400 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 15000 руб., принимая во внимание также требования разумности. С ответчика также надлежит взыскать госпошлину в доход государства в размере 4032 руб. 01 коп. в соответствии с положениями ст.103 ГПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.309 ГК РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», ст.ст.193-199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал» в пользу неустойку в размере 100000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., штраф в сумме 15000 руб., судебные расходы по составлению доверенности в размере 1400 руб., почтовые расходы в размере 200 руб. 64 коп., расходы по оплате юридических услуг в размере 15000 руб., а всего взыскать 141600 руб. 64 коп.

В остальной части иска о взыскании неустойки , штрафа , компенсации морального вреда — отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал» госпошлину в доход государства в размере 4032 руб. 01 коп.

Решение может быть обжаловано в Мособлсуд в течение месяца через Дмитровский горсуд.

КОПИЯ ВЕРНА. Судья:  
РЕШЕНИЕ НЕ ВСТУПИДЕТ В ЗАКОННУЮ СИЛУ:

Судья:

СУДЬЯ: подпись



8 (495) 20-59-98



www.GARANTLC.RU  
8 (495) 120-59-98



РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 октября 2017г.

№2-3391

Дмитровский городской суд Московской области в составе судьи Пресниковой И.А., при секретаре Салмановой Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «Жилой квартал» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа ,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа ссылаясь на то, что 06.12.16г. между истцом и ответчиком был заключен договор №ПН-МЛ-16- участия в долевом строительстве жилого дома в соответствии с условиями указанного договора ответчик обязан был передать истцу объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № , общей проектной площадью 44 кв.м., расположенную на 12 этаже , корпуса 5 , подъезда 1 многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Солнечногорский р-он , гп Андреевка , д. Голубое. По условиям договора ответчик обязан был передать истцу квартиру в срок до 31.03.17г. Истец оплатил строительство данного объекта в размере 3033139 руб. 08 коп. , однако ответчик нарушил обязательства по передаче объекта недвижимости истцу, квартира до настоящего времени истцу не передана. За нарушение обязательств по передаче квартиры истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.04.17г. по 29.06.17г. в размере 163789 руб. 51 коп. , компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф в размере 50% от присужденной ко взысканию судом суммы , судебные расходы по оплате услуг представителя , по составлению доверенности на представителя , почтовые расходы , требования в части взыскания неустойки были увеличены представителем истца в судебном заседании.

Представитель ответчика в судебном заседании в удовлетворении требований возражал , в случае удовлетворения требований истца просил снизить неустойку и штраф на основании ст.333 ГК РФ .

Суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению частично.

В судебном заседании установлено, что 06.12.16г. между истцом и ответчиком заключен предварительный договор №ПН-МЛ-16-

участия в долевом строительстве жилого дома в соответствии с условиями договора ответчик обязан передать истцу объект долевого строительства – однокомнатную квартиру № , общей площадью 44 кв.м., расположенную на 12 этаже , корпуса 5 , подъезда 1 многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Солнечногорский р-он , г\п Андреевка , д.Голубое.

Стоимость объекта недвижимости на момент подписания договора в силу пункта 4.1 составляла 3033139 руб. 08 коп. Данная сумма истцом была оплачена в полном объеме , что подтверждается представленным в дело платежным поручением №600480 от 06.03.17г.

В соответствии с пунктом 3.3.2 договора , ответчик обязан был передать квартиру истцу в срок до 31.03.17г. , квартира была передана 29.06.17г. на основании передаточного акта №63-5- (л.д.91).

В силу статьи 6 Федерального закона от 30.12.04г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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 ЦБ РФ, 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 РФ.

Судом установлено , что стороны соглашения об изменении срока передачи истцу объекта строительства не заключали , поэтому в силу приведенной выше нормы закона с ответчика надлежит взыскать в пользу истца неустойку. Истец просит суд взыскать неустойку в размере 163789

руб. 51 коп. за период с 01.04.17г. по 29.06.17г.  
(3033139.08x90x2x1/300x9%) .

В судебном заседании представитель ответчика просил суд применить положения ст.333 ГК РФ в случае взыскания неустойки, отмечая, что заявленная истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно разъяснениям , содержащимся в Пленуме Верховного суда РФ №17 от 28.06.12г. « О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 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.

Таким образом, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц, в связи с чем суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба и разрешить вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

В данном случае, оценивая специфику правоотношений, возникших между истцом и ответчиком, обстоятельства возникновения обязательства и характер охраняемого государством блага, периода просрочки исполнения обязательства, объём вложенных истцом денежных средств, суд находит заявленный размер неустойки явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства.

Согласно положениям статьи 309 Гражданского кодекса 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.

При таких обстоятельствах , суд усматривает основания для применения положений статьи 333 ГК РФ об уменьшении неустойки, и определяет её в размере 100000 руб. , что, по мнению суда, соответствует вышеуказанным критериям соразмерности последствиям нарушения обязательства.

В удовлетворении оставшейся части требований о взыскании неустойки надлежит отказать.

Согласно статье 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.92г. №2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем, исполнителем, продавцом,

уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Истцом заявлены требования о взыскании компенсации морального вреда за нарушение прав истца действиями ответчика по не исполнению обязательств по договору в размере 50000 руб. Суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., суд считает, что данная сумма соответствует степени и характеру нравственных страданий, перенесенных истцом действиями ответчика по не исполнению им своих обязательств по заключенному между сторонами договору, оснований для взыскания большей суммы, по мнению суда, не имеется.

Таким образом, оценивая в совокупности все обстоятельства данного дела, положения закона, представленные сторонами доказательства и заявленные истцом требования, суд находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению частично, в указанном выше объеме.

Доводы представителя ответчика об отсутствии вины ответчика в нарушении обязательств перед истцом из-за длительного срока согласований документов с контролирующими органами суд принять во внимание не может, условия заключенного сторонами договора не предусматривают указанные ответчиком обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности в случае не исполнения обязательств, принятых ответчиков по указанному договору.

Суд также считает возможным удовлетворить и требования истца о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа, предусмотренного положениями п.6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», но к данным требованиям суд полагает применить также положения статьи 333 Гражданского кодекса РФ и снизить размер штрафа до 15000 руб., принимая во внимание критерии соразмерности последствий нарушения ответчиком обязательств по заключенному между сторонами договору.

Согласно положениям ст.ст.98,100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца надлежит взыскать понесенные истцом судебные расходы по оплате почтовых расходов в размере 200 руб. 64 коп. и по составлению доверенности представителю на ведение данного дела в суде в размере 1400 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 15000 руб., принимая во внимание также требования разумности. С ответчика также надлежит взыскать госпошлину в доход государства в размере 4032 руб. 01 коп. в соответствии с положениями ст.103 ГПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.309 ГК РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» , ст.ст.193-199 ГПК РФ , суд

**РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал» в пользу неустойку в размере 100000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., штраф в сумме 15000 руб., судебные расходы по составлению доверенности в размере 1400 руб., почтовые расходы в размере 200 руб. 64 коп., расходы по оплате юридических услуг в размере 15000 руб., а всего взыскать 141600 руб. 64 коп.

В остальной части иска о взыскании неустойки , штрафа , компенсации морального вреда отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал» госпошлину в доход государства в размере 4032 руб. 01 коп.

Решение может быть обжаловано в Мособлсуд в течение месяца через Дмитровский горсуд.

