

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

21 января 2019 г.

г. Видное Московской области

Видновский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Побединской М.А.,  
при секретаре Бахтеревой М.А.,  
с участием: истца Бирюкова Д.С., представителя истца Сафонкина Д.С.,  
представителя ответчика Янюшкина Д.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к обществу с ограниченной ответственностью  
«Лотан» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,  
судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ООО «Лотан» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что 19.04.2017 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-30(кв)-3/8/4(2)-1 многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Булатниковское. По договору долевого участия стоимость квартиры составляет 4 906 066,00 руб. Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объект долевого участия не позднее 30.06.2018. Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу в установленный срок не передан. Направленная истцом в адрес ответчика претензия с просьбой выплатить неустойку оставлена без внимания. Истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.07.2018 по 19.09.2018 в размере 198 695,67 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, судебные расходы: на оплату услуг представителя в размере 23 000 руб., на оформление нотариальной доверенности в размере 1 400 руб., на направление досудебной претензии в размере 194,74 руб.

В судебном заседании истец Бирюков Д.С. и его представитель Сафонкин Д.С., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержали, просили иск удовлетворить.

Представитель ответчика Янюшкин Д.В., действующий на основании доверенности, исковые требования признал частично, суду пояснил, что просрочка передачи объекта долевого строительства была незначительной, в связи с чем считает заявленный размер неустойки несоразмерным последствиям нарушения обязательства. Представил контррасчет, просил в удовлетворении иска в заявлении размере отказать, а в случае удовлетворения иска – снизить размер неустойки и штрафа согласно ст. 333 ГК РФ.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что 19.04.2017 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-30(кв)-3/8/4(2)-1 многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцу квартиру, расположенную по адресу: Московская область, Ленинский район, с.п. Булатниковское.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12. 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объекта долевого участия не позднее 30.06.2018. Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу в установленный срок не передан. Квартира передана истцу по передаточному акту лишь 19.09.2018.

Таким образом, на основании установленных судом фактов и вышеприведенных норм права, суд пришел к выводу о том, что ответчиком нарушено обязательство о передаче истцу объекта недвижимости в предусмотренный договором срок.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки частично, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 6 Федерального закона "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 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.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Исходя из буквального толкования условий договора участия в долевом строительстве, следует, что ответчик принял на себя обязательство передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 30.06.2018.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с ответчика подлежит взыскать неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Поскольку дольщиком по договору является физическое лицо, предусмотренная законом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Суд соглашается с представленным истцом расчетом, согласно которому размер неустойки за период с 01.07.2018 по 19.09.2018 составляет 198 695,67 руб.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

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, т.е. по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ.

Взыскание неустойки в заявленном истцом размере не соответствовало бы компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и именно поэтому должна соответствовать последствиям нарушения.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание явную несоразмерность заявленной неустойки последствиям нарушения обязательства, сравнительно небольшой период просрочки исполнения обязательства, а также тот факт, что квартира передана по передаточному акту, суд приходит к выводу о необходимости снижения размера требуемой истцом неустойки по ходатайству ответчика на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 100 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом

фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Суд приходит к выводу о необходимости снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 25 000 рублей.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно ч. 1 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.

Удовлетворяя заявление о возмещении оплаты услуг представителя частично, суд приходит к выводу о том, что истец в ходе судебного разбирательства воспользовался своим правом на получение квалифицированной помощи, в связи с чем понес расходы, которые подлежат возмещению.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 21 декабря 2004 N 454-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участнившего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации. Именно поэтому в части 1 статьи 100 ГПК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в ст. 100 ГПК РФ, является оценочной категорией, поэтому в каждом конкретном случае суд должен исследовать обстоятельства, связанные с участием представителя в споре.

Принимая во внимание принцип разумности и справедливости, с учетом частичного удовлетворения требований истца к ответчику, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 рублей.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает почтовые расходы в размере 194,74 руб. и расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 1 400

руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 3 200 руб. на основании абз. 8 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования

удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лотан» ИНН 7729605705 КПП 500301001 в пользу неустойку за период с 01.07.2018 по 19.09.2018 в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 25 000 рублей, судебные расходы: на оформление нотариальной доверенности в размере 1 400 рублей, на направление досудебной претензии в размере 194 рублей 74 копеек, на оплату услуг представителя в размере 10 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Бирюкова Дмитрия Сергеевича отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лотан» государственную пошлину в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области в размере 3 200 рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца в Московский областной суд через Видновский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 21 января 2019 г.

Председательствующий

М.А. Побединская

