

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

18 марта 2019 года

г. Истра, Московская область

Истринский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Клюшникова С.С.,  
при секретаре Васильевой А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
исковому заявлению  
«Инвестстрой» о взыскании неустойки,

**УСТАНОВИЛ:**

обратилась в суд ООО «Миц-Инвестстрой» с  
требованиями о взыскании неустойки.

В обоснование иска указано, что между сторонами сложились  
отношения по участию в долевом строительстве на основании договора №  
Б/26-502-И от 8 сентября 2017 года об участии в долевом строительстве  
много квартирного дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи  
д. Павлино в отношении объекта долевого участия. Цена договора оплачена в  
размере 2 688 544 рублей 10 копеек.

Застройщик в свою очередь обязался передать объект долевого участия  
не позднее 02 апреля 2018 года. Вместе с тем, передача объекта не  
произведена в предусмотренный договором срок передачи объекта долевого  
строительства.

Период просрочки, по мнению истца, с 03 апреля 2018 года по 01 марта  
2019 года, составил всего 333 дня, в связи с чем, истец просил взыскать с  
ответчика неустойку в размере 410 943 рубля 10 копеек, компенсацию  
морального вреда 30 000 рублей, штраф, расходы на оплату услуг  
представителя в размере 35 000 рублей, почтовые расходы в размере 198  
рублей 04 копеек, расходы на нотариальное удостоверение полномочий  
представителя 1 500 рублей.

Представитель истца по доверенности – Сабитова С.Э. в судебном  
заседании иск поддержала.

Ответчик ООО «Миц-Инвестстрой» в лице представителя по  
доверенности – Смагиной А.Ю. возражал против иска, просил применить  
положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки.

С учетом мнения лиц, участвующих в деле, судебное разбирательство в  
соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ проведено в отсутствие не явившихся  
лиц, своевременно извещенных о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы дела и представленные доказательства в  
соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, выслушав объяснения  
явившихся лиц, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что истец является участником долевого строительства. Правовым основанием участия истца в долевом строительстве является договор № Б/26-502-И от 8 сентября 2017 года участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику, обусловленный договором объект долевого участия, а участник обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого участия от застройщика по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Договором № Б/26-502-И от 8 сентября 2017 года определен перечень работ, подлежащих обязательному выполнению в квартире застройщиком, срок передачи застройщиком квартиры участнику, который сторонами определен до 02 апреля 2018 года, при этом участник обязался приступить к принятию объекта долевого участия после получения сообщения от застройщика о завершении строительства и годности квартиры к передаче. Цена объекта определена в размере 2 388 511 рублей 10 копеек. Застройщик обязался передать квартиру по акту приема-передачи в срок, установленный договором; обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры.

В силу ст. 309, 310 Гражданского Кодекса Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Вышеуказанный договор участия в долевом строительстве прошел государственную регистрацию. Обязательства по оплате цены договора исполнены истцом надлежащим образом, что ответчиком не оспаривается.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона «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.

Как усматривается из представленных доказательств обязательство по передаче объекта не исполнено.

Применяя по заявлению ответчика положения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», суд находит подлежащую уплате неустойку явно несоразмерной последствиям нарушения обязательств заемщика.

Оценивая степень несоразмерности неустойки, суд исходит из действительного (а не возможного) размера вреда, причиненного в результате нарушения застройщиком взятых на себя обязательств, учитывая при этом, что цена договора не является единственным критерием для определения размера заявленной неустойки.

Поскольку суд не ограничен определенным кругом обстоятельств, которые он принимает во внимание при оценке последствий нарушения обязательства, то при решении вопроса о снижении размера неустойки ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства судом могут приниматься во внимание обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения договорного обязательства.

В пункте 80 постановления Пленума разъяснено, что если заявлены требования о взыскании неустойки, установленной договором в виде сочетания штрафа и пени, одно нарушение, а должник способен погасить ее размер на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств исходя из общей суммы штрафа и пени.

При таких обстоятельствах, исходя из компенсационной природы неустойки, которая не может служить мерой обогащения, размер неустойки за несвоевременное исполнение обязательства по передаче объекта суд уменьшает и определяет ко взысканию в размере 200 000 рублей.

Снижение неустойки более данного предела нарушит принцип запрета на извлечение преимущества из своего незаконного поведения, которое выражалось в ненадлежащем исполнении обязательства.

Установив факт нарушения прав потребителя, суд, руководствуясь требованиями ст. 151 ГК РФ, положениями параграфа 4 части второй ГК РФ, статьей 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. «О защите прав потребителей» приходит к выводу о взыскании денежной компенсации морального вреда, которая определяется судом в размере 10 000 рублей с учетом характера причиненных потребителю нравственных страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Кроме того, в соответствии с п.6 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», учитывая, что истцом соблюден досудебный порядок, суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф, который учитывая применение по настоящему делу положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет в размере 70 000 рублей.

Разрешая вопрос о возмещении расходов на оплату услуг представителя, суд исходя из ст. 100 ГПК РФ с учетом принципа разумности, легкости дела и непродолжительности его рассмотрения присуждает истцу судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

Норма п. 1 ст. 103 ГПК РФ, предусматривает, что государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина – в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации, таким образом, в пользу местного бюджета подлежит взысканию с ответчика государственная пошлина.

В силу абзаца девятого ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся другие признанные судом необходимыми расходы. При таких данных издержки, связанные с рассмотрением данного дела, были обусловлены не только оплатой заявителем услуг представителей, но и изготовлением доверенности на представление его интересов в суде, почтовые расходы, которые являются необходимыми, в связи с чем подлежат возмещению на основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 – 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление  
ООО «Миц-Инвестстрой» о взыскании неустойки – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Миц-Инвестстрой» в пользу

неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства (договор № Б/26-502-И от 8 сентября 2017 года период просрочки с 06 апреля 2018 года по 01 марта 2019 года) в размере 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 70 000 рублей, почтовые расходы в размере 198 рублей 04 копейки, расходы на нотариальное удостоверение полномочий представителя в размере 1 500 рублей.

Взыскать с ООО «Миц-Инвестстрой» в пользу

судебные расходы в размере 15 000 рублей в счет расходов на оплату услуг представителя.

Взыскать с ООО «Миц-Инвестстрой» в доход бюджета муниципального образования «Городской округ Истра» государственную пошлину, от уплаты которой при подаче иска был освобожден истец в размере 5 600 рублей.

Иск в части требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, оплаты услуг представителя в заявленных размерах – оставить без удовлетворения.

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

В окончательной форме принято 18 марта 2019 года

Судья

Ключников С.С.



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