

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

«17» мая 2019г. Центральный районный суд г. Воронежа в составе: председательствующего судьи Жемчужниковой И.В.  
при секретаре Куренковой Т.В.

с участием представителя истца \_\_\_\_\_ представителя ответчика по доверенности \_\_\_\_\_

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к ООО «ГлавСтрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, судебных расходов,

**у с т а н о в и л:**

Истец \_\_\_\_\_ обратился в суд с настоящим иском, указал, что между \_\_\_\_\_ и ООО «ГлавСтрой» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_\_, объектом которого является - двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью ориентировочно 72,46 кв.м (включая площадь неотапливаемых помещений (лоджий/балконов) коэффициент 0,5/0,3).

\_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ заключен договор уступки права требования (цессии).

Согласно п. 2.1. вышеуказанного договора срок передачи застройщиком квартиры участнику - \_\_\_\_\_

По условиям договора истец оплатил стоимость квартиры в полном объеме в размере 3200000 руб. \_\_\_\_\_ квартира передана истцу по акту приема-передачи.

В результате нарушения ответчиком срока передачи квартиры истец испытывал нравственные страдания, вынужден был проживать в квартире с родственниками.

В связи с изложенным истец просит взыскать с ответчика неустойку в сумме \_\_\_\_\_ руб., компенсацию морального вреда в сумме \_\_\_\_\_ руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований истца, судебные расходы по оплате услуг представителя на общую сумму \_\_\_\_\_ руб.

Истец \_\_\_\_\_ в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, просит рассмотреть его отсутствие, о нем имеются телефонограмма и заявление \_\_\_\_\_

Представитель истца по доверенности \_\_\_\_\_ иск поддержала, пояснила изложенное.

Представитель ответчика по доверенности Скорупина Н.В. иск не признала, представлены возражения с просьбой о снижении неустойки (л.д.39-42).

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд находит искиваемые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

На основании пояснений представителей сторон, договора, имеющих в деле, судом установлено, что между \_\_\_\_\_ и ООО «ГлавСтрой» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_\_, объектом которого является - двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью ориентировочно 72,46 кв. м (включая площадь неотапливаемых помещений (лоджий/балконов) коэффициент 0,5/0,3) (л.д.7-9).

Согласно п. 2.1. вышеуказанного договора срок передачи застройщиком квартиры участнику \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ заключен договор № \_\_\_\_\_ уступки права требования (цессии) (л.д.10-11).

По условиям договора истец оплатил стоимость квартиры в полном объеме в размере 3200000 руб. \_\_\_\_\_ квартира передана истцу по акту приема-передачи.

Изложенные обстоятельства сторонами не оспариваются.

\_\_\_\_\_ истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки (л.д.12-14), претензия оставлена без ответа.

В силу ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Частью 9 статьи 4 названного Федерального закона предусмотрено, что 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 настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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, которой предусмотрено, что 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.

На основании изложенного и пояснений сторон судом установлено, что объект долевого строительства в установленный договором срок истцу не передан.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2014г. № 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. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Неустойка за период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ составит согласно калькулятора расчета за \_\_\_\_\_ дня (л.д.112).

Согласно ст. ст. 330, 331 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Согласно разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ) (п.69). Заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства само по себе не является признанием долга либо факта нарушения обязательства (п.71). Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ) (п.73). Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.) (п.74). При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ) (п.75).

Вместе с тем, снижая размер неустойки и штрафа, суд учитывает разъяснения, содержащиеся в абз. 3 п. 72 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», где указано, что с учетом положения п. 6 ст. 395 ГК РФ сумма неустойки за просрочку исполнения денежного обязательства не может быть снижена ниже предела, установленного п. 1 ст. 395 ГК РФ.

Если заявлены требования о взыскании неустойки, установленной договором в виде сочетания штрафа и пени за одно нарушение, а должник просит снизить ее размер на основании статьи 333 ГК РФ, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств исходя из общей суммы штрафа и пени (п.80 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016г. № 7).

При расчете неустойки с учетом п. п. 1, 6 ст. 395 ГК РФ, согласно калькулятора суммы задолженности (л.д.113), неустойка по настоящему делу за указанный период составит руб., ниже чего неустойка и штраф не могут быть снижены.

С учетом вышеизложенного и принимая во внимание компенсационный характер неустойки, незначительный период нарушения ответчиком сроков строительства, несоразмерность заявленного размера неустойки последствиям нарушения обязательств, необходимость соблюдения прав и законных интересов всех участников правоотношений, суд считает, что размер неустойки, взыскиваемой в пользу истца по договору подлежит уменьшению до руб. Уменьшая размер неустойки, суд считает также, что неисполнение ответчиком в срок договорных обязательств не повлекло для истца каких-либо тяжелых или вредных последствий, во всяком случае, об этом истцом не заявлено.

В соответствии с разъяснениями, данными в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012г. № 17 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» гражданско-правовые отношения являются отношениями регулируемые Гражданским кодексом РФ, Законом РФ от 07.02.2012 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» и другими федеральными законами (п.1). Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами (п.2).

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992г. № 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 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.

При определении размера компенсации морального вреда в размере руб. суд принимает во внимание степень вины ответчика, длительность неисполнения ответчиком условия договора и вышеизложенные обстоятельства. Суд также учитывает степень физических и нравственных страданий, которые понес истец при изложенных обстоятельствах, а также требования разумности и справедливости и то, что истцом не представлены доказательства причинения морального вреда в большем размере.

Согласно положениям п. 6 ст. 13 Закона РФ «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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В связи с этим штраф составит руб. + руб. x 50% = руб., из которых с учетом вышеназванных разъяснений подлежит взысканию с ответчика, которым заявлено о снижении размера штрафа, руб. с учетом взысканной неустойки в размере руб.

В соответствии со ст. ст. 88, 98, 94 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. Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии с 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.

Согласно разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, административным истцом, заявителем в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления, административного искового заявления, заявления в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости. Расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу (п.2). В случаях, когда законом либо договором предусмотрен претензионный или иной обязательный досудебный порядок урегулирования спора, расходы, вызванные соблюдением такого порядка (например, издержки на направление претензии контрагенту, на подготовку отчета об оценке недвижимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости юридическим лицом, на обжалование в вышестоящий налоговый орган актов налоговых органов ненормативного характера, действий или бездействия их должностных лиц), в том числе расходы по оплате юридических услуг, признаются судебными издержками и подлежат возмещению исходя из того, что у истца отсутствовала возможность реализовать право на обращение в суд без несения таких издержек (статьи 94, 135 ГПК РФ, статьи 106, 129 КАС РФ, статьи 106, 148 АПК РФ) (п.4). Разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ) (п.11). Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ) (п.12). Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку и представление процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства (п.13).

Согласно договору, квитанции, акта истец произвел оплату услуг представителя на общую сумму руб. из которых подлежит взысканию руб., как сумма в разумных пределах, с учетом составления претензии руб., участия представителя. Взыскиваемую сумму судебных расходов суд находит разумной, учитывая небольшой объем заявленных требований и цену иска, отсутствие сложности по делу и небольшой объем оказанных представителем услуг, а также то, что предъявленная ко взысканию сумма является завышенной и явно неразумной.

Согласно ч. 1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований. Таким образом, с ответчика подлежит взысканию в доход муниципального бюджета государственная пошлина руб. (с учетом требований неимущественного характера).

Руководствуясь ст. ст. 67, 194 - 198 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «ГлавСтрой» в пользу неустойку в размере 436 660 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 218 330 руб., судебные расходы в размере 35 000 руб., итого 709 990 руб.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Воронежский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья