



## РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«23» сентября 2016 года

город Казань

Советский районный суд города Казани в составе:  
председательствующего судьи Гатауллина Р.А.,  
при секретаре судебного заседания Перемечевой А.О.,  
с участием:

от истца – Мирзояна Э.Д., доверенность от 22.09.2016;  
от ответчика – Исаевой О.Н., доверенность от 20.09.2016,  
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Советского районного суда города Казани гражданское дело по исковому заявлению Новиковой Анны Алексеевны к обществу с ограниченной ответственностью «Компроект» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа,

### УСТАНОВИЛ:

Новикова Анна Алексеевна (далее – истец) обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Компроект» (далее – ответчик, ООО «Компроект») в обосновании своих требований указав, что на основании договора участия в долевом строительстве от 13.03.2014 № СД/1-2/194/22/14/АБН является участником долевого строительства в виде квартиры строительный номер 194 в 13-14 этажном жилом доме № 1-2 в микрорайоне М-1 жилого комплекса «Светлая долина», расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, на основании которого ответчик обязался сдать объект в эксплуатацию не позднее 31.12.2015, а истец оплатить цену договора, однако объект долевого строительства в установленные сроки участнику долевого строительства не передан, что явилось основанием для обращения в суд с настоящим иском (с учетом уточнения), в котором истец просит взыскать с ответчика 290 162 руб. неустойки, 20 000 руб. компенсации морального вреда, штраф, предусмотренный Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Представитель истца в судебном заседании заявленные требования поддержал по доводам, изложенным иске, просил их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика с заявленными требованиями не согласился, просил в их удовлетворении отказать, применив к заявленной к взысканию неустойке положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), указав на несоразмерность неустойки нарушенному обязательству и искусственно увеличению заявленной неустойки путем уклонения истца от принятия объекта.

Выслушав пояснения и доводы представителей сторон, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Как правовое государство, Российская Федерация обязана обеспечивать эффективную защиту прав и свобод человека и гражданина посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.

Правосудие по гражданским делам в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации (далее – ГПК РФ) осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (часть 1 статьи 12).

В соответствии со статьей 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Частью 1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ) предусмотрено, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и, возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты – долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Из части 1, пункта 2 части 4 статьи 4 указанного Федерального закона следует, что 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 должен содержать, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

В силу частей 1, 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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.

Частью 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (далее – постановление ВС РФ от 28.06.2012 № 17), которым разъяснено, что, 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.

В соответствии с положениями статьи 15 Закона о защите прав потребителей 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.

В пункте 45 постановления ВС РФ от 28.06.2012 № 17 содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Судом установлено, что 13.03.2014 между ООО «Компроект» в лице ООО «Ак Барс Недвижимость», действующего на основании агентского договора от 19.09.2011 № 1-1, (застройщиком) и Новиковой А.А. (участником долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № СД/1-2/194/22/14/АБН, в соответствии с которым застройщик в срок до 31.12.2015 обязался передать участнику долевого строительства в собственность по акту приема-передачи однокомнатную квартиру строительный номер 194, общей проектной площадью 45,78 кв.м, жилой – 17,68 кв.м на 14 этаже 13-14-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, строительный номер 1-2 в микрорайоне М-1 жилого комплекса «Светлая Долина», а последний обязался уплатить за нее 2 087 568 руб. из расчета 45 600 руб. за 1 кв.м.

В ходе судебного разбирательства установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено ООО «Компроект» 08.04.2016, объект долевого строительства площадью 47,1 кв.м (СНиП), 42,1 кв.м (ЖК РФ) истцом принят на основании передаточного акта 11.07.2016, при этом, в связи с увеличением общей площади квартиры цена договора увеличилась на 60 192 руб.

Представителем ответчика не оспаривалось, что цена договора долевого участия в строительстве от 13.03.2014 № СД/1-2/194/22/14/АБН оплачена истцом в полном объеме, данное обстоятельство так же подтверждается письменными материалами дела.

В адрес истца, указанный в вышеуказанном договоре долевого участия, 27.04.2016 направлено уведомление о завершении строительства и последний приглашен для подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, которое получено Новиковой А.А. 10.05.2016 лично.

Таким образом, в силу положений статьи 165.1 ГК РФ Новикова А.А. 10.05.2016 была надлежащим образом уведомлена о необходимости принятия объекта, однако приняла объект долевого строительства только 11.07.2016, в связи с чем суд приходит к выводу о том, что бездействие истца является злоупотреблением правом и направлено на увеличение размера подлежащей взысканию, предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ, неустойки.

Доказательств наличия в объекте долевого строительства строительных недостатков, препятствующих его использованию по назначению, или уклонения ответчика от подписания передаточного акта, материалы дела не содержат, ни истцом при подаче иска, ни представителем последнего в ходе судебного разбирательства представлено не было.

При таких данных, суд приходит к выводу о том, что по вине ООО «Компроект» нарушены права истца на своевременное получение объекта долевого строительства, в связи с чем, заявленные требования о взыскании неустойки за нарушение передачи объекта долевого строительства являются обоснованными и подлежащими удовлетворению, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 01.01.2016 по 10.05.2016.

Размер неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ, составляет 206 328,14 руб., исходя из следующего расчета 2 147 760 руб. x 11 / 100 / 300 x 2 x 149 дн.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Представителем ответчика в ходе судебного разбирательства заявлено ходатайство о применении судом положений статьи 333 ГК РФ, указав, что заявленная неустойка несоразмерна последствиям нарушенного обязательства, сам размер заявленной неустойки нарушает правовую природу компенсационного характера неустойки, при этом застройщиком принимались все усилия для завершения строительства объекта, уведомление о необходимости принятия объекта долевого строительства направлено участнику долевого строительства незамедлительно после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и только по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 34 постановлении ВС РФ от 28.06.2012 № 17, в соответствии с которой применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и только по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Возложение законодателем решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств на суды общей юрисдикции вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по самой своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта о гражданских и политических правах 1966 года).

Из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации следует, что положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. 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 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в пункте 1 статьи 333 ГК РФ 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. Наличие оснований для снижения неустойки и ее

соразмерность определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств. Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Кроме того, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения их размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающим из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства ГК РФ предполагает выплату истцу такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

В соответствии со статьей 55 Конституции Российской Федерации законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц.

Пунктами 75, 78 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что 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). Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки. Правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом.

Таким образом, снижение размера неустойки не должно нарушать принцип равенства сторон и недопустимости неосновательного обогащения одной стороны обязательства за счет другой.

Оценивая заявленное ходатайство, учитывая цену договора (2 147 760 руб.), длительность периода (131 дн.), причины нарушения обязательств застройщиком, отсутствия тяжких последствий для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства, характера спорных правоотношений и допущенного ответчиком нарушения и все иные обстоятельства, а также позицию Конституционного Суда Российской Федерации, касающуюся применения части 1 статьи 333 ГК РФ, принимая во внимание позицию сторон, касающуюся размера подлежащей взысканию неустойки, суд приходит к выводу об его удовлетворении и уменьшении подлежащей взысканию с

ООО «Компроект» неустойки не ниже пределов, определяемых размером ключевой ставки Банка России в сумме 65 000 руб.

Нарушение ответчиком сроков передачи объекта долевого участия ущемило права истца, как потребителей, в связи с чем суд считает обоснованными требования в части компенсации морального вреда и, принимая во внимание фактические обстоятельства дела, исходя из требований разумности и справедливости, отсутствия доказательств наступления для последних тяжких неблагоприятных последствий в результате действий (бездействия) ООО «Компроект», с учетом принципа разумности и справедливости, приходит к выводу о том, что с последнего в счет компенсации морального вреда истцу подлежит взысканию сумма в размере 5000 руб.

С учетом изложенных обстоятельств, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона 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.

При таких обстоятельствах, учитывая размер удовлетворенных требований, с ООО «Компроект» в пользу истца подлежит взысканию штраф, предусмотренный Законом о защите прав потребителей в размере 50% от удовлетворенной судом суммы требований.

Как установлено судом истец в силу пункта 3 статьи 17 Закона о защите прав потребителей, подпункта 13 пункта 1 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) освобожден от уплаты государственной пошлины.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 91 ГПК РФ цена иска определяется по искам о взыскании денежных средств, исходя из взыскиаемой денежной суммы, в том числе, и заявленной неустойки.

Уменьшение судом размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ не свидетельствует о необоснованности настоящих исковых требований о взыскании неустойки, а связан с реализацией полномочий суда по определению итогового размера штрафных санкций. Поэтому, по смыслу части 1 статьи 98 ГПК РФ, если размер заявленной неустойки снижен судом по правилам статьи 333 ГК РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по оплате государственной пошлины подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ без учета ее снижения.

Таким образом, в силу положений статьи 333.19 НК РФ, статьи 103 ГПК РФ, статьи 61.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию в случае не применения положений статьи 333 ГК РФ в размере 5563,28 руб. (5263,28 руб. + 300 руб.).

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Новиковой Анны Алексеевны к обществу с ограниченной ответственностью «Компроект» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Компроект» в пользу Новиковой Анны Алексеевны 65 000 (шестьдесят пять тысяч) рублей неустойки, 5000 (пять тысяч) рублей компенсации морального вреда, 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей штрафа.

В остальной части заявленные требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Компроект» в доход муниципального образования г. Казани госпошлину в размере 5563 (пять тысяч пятьсот шестьдесят три) рубля 28 копеек.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан в течение одного месяца со дня его принятия через Советский районный суд г. Казани.

Судья

/подпись/

Р.А. Гатауллин

Копия верна: судья

Р.А. Гатауллин



Советский районный суд  
г. Казани Республики Татарстан  
Пронумеровано и скреплено печатью  
Печать  
Писцов