

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

31 июля 2018 года

г.Лобня  
Московской области

Лобненский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Озеровой Е.Ю.,  
при секретаре Москвич А.С.,  
с участием представителя истца Демакова В.И.,  
представителя ответчика Евстратова В.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ткачев В.В. к ООО «Авангард – Риэлти» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, расходов,

У С Т А Н О В И Л:

Ткачев В.В. обратился в суд с иском к ООО «Авангард – Риэлти» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, расходов, указав в обоснование, что 23.10.2014 г. между сторонами был заключен договор №ЛОБ-24- [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Борисова, д.24, по условиям которого ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства в срок не позднее 01.11.2016 г., а истец обязался уплатить обусловленную договором цену. Истец обязательства по оплате исполнил, уплатив ответчику 4 439 510 руб. Ответчик в установленный договором срок свои обязательства по передаче объекта долевого строительства не исполнил, квартира передана по акту 28.12.2017 г. На основании ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», Закона РФ «О защите прав потребителей», просят взыскать с ответчика неустойку за период с 02.11.2016 г. по 28.12.2017 г. в размере 967 961,16 руб., компенсацию морального вреда 50 000 руб., штраф в размере 50% от взысканной суммы, расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Демаков В.И. (л.д.24-25) исковые требования поддержал по изложенным основаниям, просил иск удовлетворить. Возражал против применения ст.333 ГК РФ и снижения неустойки и штрафа, поскольку ответчиком не представлено доказательств уважительности причин нарушения срока строительства и передачи истцам объекта.

Представитель ответчика по доверенности Евстратов В.В. (л.д.29) в судебном заседании при определении размера неустойки и штрафа просил применить положения ст.333 ГК РФ и снизить их, указав, что взыскание неустойки в заявленном размере может причинить ответчику ущерб, который приведет к неисполнению обязательств в отношении других участников долевого строительства. Просил учесть, что в условиях экономического кризиса, который сильно затронул капитальное строительство, ответчик не прекратил строительство многоквартирного дома, работы по строительству являются трудоемкими, сложными и многозатратными, перенос срока ввода объекта в эксплуатацию связан с необходимостью форсировать строительство социально значимого объекта – дошкольного общеобразовательного учреждения общего типа на 100 мест, застройщиком в полном объеме произведен монтаж и подключение жилого дома ко всем инженерным коммуникациям, включая теплоснабжение, которое осуществляется с ноября 2016 г. 14.12.2017 г. жилой дом по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Борисова, д.24, введен в эксплуатацию, 28.12.2017 г. квартира передана по акту. Кроме того в ответ на досудебную претензию истцов ответчик предлагал истцу произвести за свой счет оформление квартиры в собственность, оплатить постановку объекта на кадастровый учет, произвести отделочные работы, от чего истец отказался. Указал, что истцом не

представлено доказательств причинения ему действиями ответчика нравственных и физических страданий, просил определить размер компенсации с учетом требований разумности и справедливости, снизить размер расходов на оплату услуг представителя (л.д.30-31).

Суд, заслушав стороны, исследовав материалы дела, полагает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №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 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 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.

Согласно ч.2 ст.6 указанного Закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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.

Из материалов дела усматривается, что 23.10.2014 г. между застройщиком ООО «Авангард - Риэлти» и Ткачевым В.В. был заключен договор участия в долевом строительстве №ЛОБ- [REDACTED], по условиям которого ответчик обязался построить 3 очередь 7-ми секционного 14-ти этажного жилого дома со встроенными офисными помещениями по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Борисова, д.24, в срок не позднее 01.11.2016 г. передать участнику долевого строительства двухкомнатную квартиру с условным № [REDACTED] секции ([REDACTED]) на [REDACTED] на площадке площадью ориентировочно 62,81 кв.м. (л.д.7-15).

Истец исполнил обязательства по оплате цены договора в сумме 4 439 510 руб., что подтверждается платежным поручением № [REDACTED] от 30.10.2014 г. (л.д.16) и не оспаривалось ответчиком.

Многоквартирный жилой дом по вышеуказанному адресу введен в эксплуатацию 14.12.2017 г. (л.д.32-36, квартира передана истцу по акту приема – передачи от 28.12.2017 г. (л.д.39), то есть с нарушением срока, установленного договором. Дополнительных соглашений о продлении сроков строительства между сторонами не заключалось. Доказательств обратного не представлено.

Согласно ст. 309-310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что требования о взыскании с ООО «Авангард – Риэлти» неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства основаны на законе и подлежат удовлетворению за требуемый период с 02.11.2016 г. по 28.12.2017 г. (422 дня), исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ 10,0%, действовавшей по состоянию на предусмотренный договором день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче истцам квартиры (01.11.2016 г.), что согласуется с позицией ВС РФ, изложенной в определении 24.10.2017 г. №41-КГ17-26, и с учетом требований ст. 333 ГК РФ, предусматривающей, что в случае, если подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 ст.17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств; степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Суд считает, что подлежащая взысканию в данном случае неустойка (4 439 510 \*422\*10,0%/300\*2) несоразмерна характеру нарушенного обязательства и подлежит уменьшению до 500 000 руб.

При определении размера неустойки суд учитывает, что неустойка по своей правовой природе носит компенсационный характер и направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения обязательства, принимает во внимание срок просрочки исполнения обязательства, степень неблагоприятных последствий, наступивших для истца, а также исходит из того, что взыскание неустойки в большем размере может причинить ответчику ущерб, который приведет к неисполнению обязательств в отношении других участников долевого строительства.

Определенная к взысканию неустойка соответствует последствиям нарушения обязательства и отражает баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба.

Указанные представителем ответчика обстоятельства, а именно: строительство дошкольного общеобразовательного учреждения общего типа, направление участникам долевого строительства уведомлений о переносе срока завершения строительства, не являются исключительными и сами по себе не могут повлечь снижение неустойки в большем размере.

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, учитывая п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцами нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца 5 000 руб. в качестве компенсации морального вреда.

В соответствии с ч. 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 добровольного порядка удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя.

С учетом установленных по делу обстоятельств суд полагает подлежащими удовлетворению требования о взыскании штрафа и на основании ст. 333 ГК РФ считает возможным уменьшить его до 100 000 руб., при этом учитывает, что жилой дом в настоящее время принят в эксплуатацию, объект долевого строительства передан истцу. Взыскание штрафа без применения положений ст. 333 ГК РФ приведет к взысканию с ответчика суммы, значительно превышающей размер возможного ущерба, причиненного истцу, и нарушению баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба. Из смысла закона следует, что штраф за нарушение прав потребителей не должен являться средством обогащения, в силу ч.3 ст.17 Конституции РФ осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В соответствии со ст.ст. 94, 98, 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы последнего по оплате услуг представителя в разумных пределах, которые с учетом характера и сложности спора, объема участия представителя при рассмотрении дела и объема предоставленных юридических услуг, а также количества судебных заседаний по делу, составляют 15 000 руб.

На основании ст.103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход г.о. Лобня в сумме 8 500 руб., соразмерно удовлетворенным требованиям имущественного и не имущественного характера.

При таких обстоятельствах, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Ткачева [REDACTED] - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Авангард - Риэлти» в пользу Ткачева Валерия Викторовича неустойку за период с 02.11.2016 г. по 28.12.2017 г. в размере 500 000 руб., компенсацию морального вреда 5 000 руб., штраф в размере 100 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб., а всего взыскать 620 000 руб.

В остальной части в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, расходов - отказать.

Взыскать с ООО «Авангард - Риэлти» государственную пошлину в бюджет муниципального образования г. Лобня в размере 8 500 руб.

С мотивированным решением стороны могут ознакомиться 31 июля 2018 года и обжаловать его в апелляционном порядке в Московский областной суд через Лобненский городской суд в течение месяца.

Судья



Озерова Е.Ю.