

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело \*\*

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 октября 2017 года

\*\*\*

Железнодорожный районный суд \*\*\* в составе:

председательствующего судьи Лыковой Т.В.,

при секретаре Павличенко Д.М.,

с участием:

представителя истца Диулиной О.А., действующей на основании ордера от \*\*\*\*,

представителя ответчика Городчиковой А.А., действующей на основании доверенности от \*\*\*\*,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мифтахутдиновой Ю. Р. к ООО «АКВА СИТИ» о взыскании денежных средств,

## УСТАНОВИЛ:

Мифтахутдинова Ю.Р. обратилась в суд с иском к ООО «АКВА СИТИ», в котором просит взыскать неустойку в размере 98 021 рублей за период с \*\*\*\* по \*\*\*\*, компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф.

В обоснование исковых требований указано, что в соответствии с п. 1.4 договора участия в долевом строительстве \*\* от \*\*\*\*, заключенного между ООО «АКВА СИТИ» и ООО «Ваша инвестиционная компания», объектом долевого строительства является однокомнатная квартира, расположенная на 20-м этаже жилого \*\*\*, общей площадью: 39,9 кв.м, № \*\*\* (стр), а также общее имущество, подлежащее передаче застройщиком участнику долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома. В соответствии с п. 1.8 указанного договора застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок: 2 квартал 2016 года. В соответствии с п. 1.9 в течение трех месяцев после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, в соответствии с п. 1.8 указанного договора, застройщик обязуется передать объект долевого строительства участнику долевого строительства. В соответствии с соглашением от \*\*\*\* к договору \*\* участия в долевом строительстве от \*\*\*\*, заключенным между ООО «Ваша инвестиционная компания» и истцом Мифтахутдиновой Ю.Р., цедент уступает, а цессионарий принимает право требования в части передачи объекта долевого строительства: однокомнатная квартира расположенная на 20-м этаже жилого \*\*\*, общей площадью: 39,9 кв.м, № \*\*\* на объекте. Решением Железнодорожного районного суда \*\*\* от \*\*\*\* по делу \*\* между теми же истцом Мифтахутдиновой Ю.Р. и ответчиком ООО «АКВА СИТИ» установлено, что допущено нарушение передачи объекта по вине застройщика и за период с \*\*\*\* по \*\*\*\* взыскана неустойка в размере 100 000 рублей. Также данным решением на ответчика возложена обязанность исполнить договор долевого участия от \*\*\*\* \*\*. Квартира передана по акту приема-передачи только \*\*\*\*. Несмотря на решение суда, ответчиком вновь допущена просрочка на 67 дней с \*\*\*\* по \*\*\*\*. Следовательно, с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 98 021 рублей. \*\*\*\* истцом направлена претензия, которая оставлена застройщиком без удовлетворения. Кроме того, истцом понесены моральные страдания, которые он оценивает в 20 000 рублей.

Истец Мифтахутдинова Ю.Р. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, обеспечила явку представителя.

Представитель истца Диулина О.А. в судебном заседании поддержала искимые требования, также просила взыскать в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

Представитель ответчика Городчикова А.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения требований в заявленном размере по основаниям, изложенным в письменном отзыве, полагала, что размер неустойки в общем размере не должен превышать 28 714,19 рублей, размер компенсации морального вреда не более чем 1 000 рублей. Просила снизить размер неустойки на основании ст. 333 ГК РФ по основаниям, изложенным в письменном отзыве. Возражала против взыскания штрафа, поскольку истец до обращения в суд не предъявляла ответчику претензию о выплате неустойки за период с \*\*\*\* по \*\*\*\*, соответственно, требование о взыскании неустойки не могло быть удовлетворено ответчиком в добровольном порядке. Из договора поручение по оказанию юридических услуг невозможно сделать вывод, что он относится к данному спору, по заявленному периоду неустойки. Кроме того, размер расходов является завышенным.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Установлено, что \*\*\*\* между ООО «АКВА СИТИ» и ООО «Ваша инвестиционная компания» заключен договор участия в долевом строительстве \*\*, согласно которому ответчик обязался построить многоэтажный жилой \*\*\* помещениями общественного назначения, дошкольным учреждением, трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: \*\*\* стр., и передать участнику долевого строительства квартиру общей площадью 39,9 кв.м, строительный \*\*, расположенную по адресу: \*\*\* стр. (л.д. 7-13).

\*\*\*\* между ООО «Ваша инвестиционная компания» и Мифтахутдиновой Ю.Р. заключено соглашение к договору участия в долевом строительстве \*\* от \*\*\*\*, согласно которому ООО «Ваша инвестиционная компания» уступил права по вышеуказанному договору на право требования в части объекта долевого строительства квартиры общей площадью 39,9 кв.м, строительный \*\*, расположенную по адресу: \*\*\* стр. - Мифтахутдиновой Ю.Р. (л.д. 15-16).

Исполнение участником долевого строительства обязательства по оплате цены договора ответчик не оспаривал.

В соответствии с договором, застройщик обязуется ввести объект в эксплуатацию в срок 2 квартал 2016 года (п. 1.8), передать квартиру по акту приема-передачи в срок три месяца после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию (п. 1.9), то есть не позднее \*\*\*\*.

Свои обязательства застройщик в установленные сроки не исполнил, квартира участнику долевого строительства передана по акту приема передачи \*\*\*\* (л.д. 19).

В силу ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим.

В соответствии со ст. 10 Федерального Закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае неисполнения или ненадлежащего

исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно ст. 6 этого же закона (в редакции от \*\*\*\*) 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.

Согласно ст. 330 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. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

В связи с неисполнением условий договора в установленный в нем срок, истец обращался в суд с требованиями о взыскании неустойки и компенсации морального вреда за соответствующие периоды.

Решением Железнодорожного районного суда от \*\*\*\* с ответчика в пользу истца Мифтахутдиновой Ю.Р. взыскана неустойка за период с \*\*\*\* по \*\*\*\*, на ООО «АКВА-СИТИ» возложена обязанность исполнить договор участия в долевом строительстве и передать объект долевого участия (л.д. 20-24).

Истцом заявлены требования о взыскании неустойки за период с \*\*\*\* по \*\*\*\*, то есть за 67 дней, представлен расчет неустойки:  $2\,194\,500 \text{ рублей} * 10/100/150 * 67 \text{ дней} = 98\,021 \text{ рублей}$ .

Проверив представленный истцом расчет, суд признает его правильным.

Представителем ответчика заявлено о несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, просит о снижении неустойки в соответствии ст. 333 ГК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пени) 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.

Из смысла указанной нормы следует, что неустойка является средством обеспечения исполнения обязательства, и не может быть средством обогащения истца.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ (в редакции от \*\*\*\*), если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Основанием для применения ст. 333 ГК РФ при определении размера подлежащих взысканию процентов может служить только их явная несоразмерность последствиям нарушения обязательств.

Согласно п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от \*\*\*\* «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не

имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Как указано в п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ \*\*\*, суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от \*\*\*\* N 263-О, положения п. 1 ст. 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 неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 Кодекса 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.

Неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств и носит компенсационный характер по отношению к возможным убыткам кредитора, направленный на восстановление нарушенных прав, а не карательный (штрафной) характер.

Как следует из разъяснений Верховного Суда РФ, изложенных в п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от \*\*\*\* N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» 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).

Оценив доводы представителя ответчика, учитывая компенсационную природу неустойки, принципы разумности, соразмерности и справедливости, возражения ответчика относительно взыскания неустойки, степень выполнения обязательств должником, длительность допущенной ответчиком просрочки нарушения обязательства, последствия нарушенного обязательства, рисковую природу договора долевого участия в строительстве, компенсационную природу неустойки, которая не может являться средством обогащения, суд полагает, что в данном случае заявленный ко взысканию размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, периоду неисполнения обязательства, обстоятельствам нарушения обязательств, и считает возможным уменьшить размер взыскиваемой неустойки до 50 000 рублей. Уменьшая неустойку до указанного размера, суд учитывает, что данный размер выше пределов, определяемых в соответствии со ст. 395 ГК РФ процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд считает, что размер неустойки в указанном размере является разумным, соразмерным и справедливым, снижение размера неустойки до указанного размера не приведет к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства, а также не повлечет нарушение прав кредитора.

При этом суд не находит оснований для снижения неустойки ниже определенного таким образом размера. Ответчиком не представлено доказательств наличия объективных причин либо обстоятельств непреодолимой силы, не позволивших застройщику исполнить обязательства по передаче объекта в установленный договором срок, в связи с чем, оснований для освобождения от ответственности, предусмотренных ст. 401 ГК РФ, не имеется.

Истцом заявлено требование о компенсации морального вреда.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального Закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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.

В соответствии со 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.

Как следует из разъяснений, изложенных в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от \*\*\*\* \*\* «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» 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 независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Причиненный моральный вред предполагается и не требует специального доказывания.

Таким образом, с учетом ч. 2 ст. 151 ГК РФ, исходя из установленных обстоятельств дела, характера нарушения прав истца как потребителя, степени нравственных страданий, причиненных истцу, требований разумности и справедливости, руководствуясь внутренним убеждением, суд считает, что взысканию с ответчика в пользу истца подлежит компенсация морального вреда в размере 3 000 рублей.

Согласно ст. 13 Закон РФ от \*\*\*\* \*\* «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. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы), пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ \*\* от \*\*\*\* «О рассмотрении судами гражданских дел о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Доводы ответчика о том, что истец до обращения в суд не обращался с претензией о выплате неустойки за заявленный период, что является основанием для освобождения ответчика от взыскания штрафа, суд находит несостоятельными.

Как установлено, истец неоднократно обращался к ответчику с требованиями об исполнении договора. Кроме того, имеется вступившее в законную силу решение суда, которым на ответчика возложена обязанность передать объект долевого участия истцу.

Федеральным законом и иными законами не предусмотрено обязательное досудебное обращение участника долевого строительства с требованием о компенсации морального вреда.

Более того после получения искового заявления с приложенными документами ответчиком не приняты меры к удовлетворению требований (даже частично).

Поскольку по смыслу закона, в сумму, присужденную судом в пользу потребителя, включаются и иные требования, производные от первоначального, в том числе, неустойка и компенсация морального вреда, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 26 500 рублей ((50 000 + 3 000)\*50%).

Оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ при определении размера штрафа не имеется, поскольку ответчиком не представлено доказательств, свидетельствующих о наличии исключительных оснований для снижения размера штрафа.

Истцом заявлены требования о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 15 000 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.

К судебным расходам в силу ст. ст. 88, 94 ГПК РФ относятся расходы по оплате государственной пошлины и издержки, связанные с рассмотрением дела, к которым в свою очередь, относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, расходы на оплату услуг представителя, другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу 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.

Факт оплаты истцом юридических услуг подтверждается договором от \*\*\*\*, квитанцией от \*\*\*\*.

То обстоятельство, что в предмете договора не указан конкретный период неустойки, на что указывает представитель ответчика, не свидетельствует о не относимости данного договора к рассматриваемому спору.

Ответчиком не заявлено о снижении размера расходов на оплату услуг представителя.

Вместе с тем с учетом правовой позиции Верховного суда РФ, изложенной Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от \*\*\*\* N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон, суд приходит к выводу о необходимости уменьшить размер судебных издержек, так как заявленная к взысканию сумма издержек носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

При этом суд также учитывает позицию Конституционного Суда РФ о том, что обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего 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, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Уменьшая размер данных расходов, суд, учитывая принцип разумности и справедливости, необходимость соблюдения баланса между правами лиц, участвующих в деле, характер и объем защищаемого блага, совокупность обстоятельств дела, включая объем заявленных требований, объем

выполненной представителем работы, количества судебных заседаний с участием представителя (два), их продолжительность, категорию дела, объем применяемого законодательства РФ, наличие правовой позиции относительно спорных правоотношений, количество процессуальных документов, подлежащих изучению представителем, количество составленных представителем документов, времени, затраченного представителем на их составление, а также возражения ответчика, приходит к выводу о том, что заявленная к взысканию сумма издержек носит явно неразумный (чрезмерный) характер. С учетом изложенного суд полагает, что расходы на оплату услуг представителя в данном случае являются разумными в размере 10 000 рублей.

Согласно ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, пропорционально сумме удовлетворенных исковых требований, с учетом правил ст. 333.19 НК РФ, в размере 2 000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Мифтахутдиновой Ю. Р. денежные средства в размере 89 500 рублей.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Железнодорожный районный суд \*\*\* в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Т. В. Лыкова

Решение в окончательной форме принято \*\*\*\*.