

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-3711/17

Поступило в суд 29.09.2017 г.

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 ноября 2017 года г. Новосибирск

Кировский районный суд г. Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи Романашенко Т.О.

При секретаре Соколовой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Оленбург Олеси Михайловны, Оленбург Виктора Викторовича к ООО «НСК Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

## УСТАНОВИЛ:

Оленбург О.М., Оленбург В.В. обратились в суд с вышеуказанным иском, в обоснование заявленных требований указав, что ДД.ММ.ГГГГ между Оленбург Олесей Михайловной ДД.ММ.ГГГГ года рождения, Оленбург Виктором Викторовичем ДД.ММ.ГГГГ года рождения и Обществом с ограниченной ответственностью «НСК Девелопмент» был заключен договор № участия в долевом строительстве. Согласно данному Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить: многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № по ген плану) III этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, детского сада, трансформаторных подстанций в <адрес> стр. Кадастровый номер земельного участка - №. В указанном объекте недвижимости Застройщиком должна быть передана участникам долевого строительства двухкомнатная квартира, расположенная по адресу: <адрес>, расположенная на 14 этаже, общей площадью <данные изъяты> кв.м, в том числе жилая площадь <данные изъяты> кв.м. Цена Договора в соответствии с п. 4.1 указанного Договора составляет 2 408 340 (два миллиона четыреста восемь тысяч триста сорок) рублей 00 копеек. Участниками долевого строительства ДД.ММ.ГГГГ в полном объеме исполнена обязанность по уплате долевого взноса, что подтверждается квитанцией №. В соответствии с п. 5.2, 5.3. Договора, передача помещения производится после ввода объекта в эксплуатацию. Срок ввода объекта в эксплуатацию- 4-й квартал 2015 года. Пунктом 5.4 указанного Договора установлено, что Застройщик обязуется передать объект долевого строительства в срок не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. До настоящего времени Застройщик не исполнил свою обязанность по передаче объекта долевого строительства. ДД.ММ.ГГГГ истцами была передана застройщику досудебная претензия с требованиями выплатить неустойку за прострочку передачи объекта долевого строительства в размер 765 852 (семьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят два) рубля 12 копеек. Ответа или перечисления денежных средств на счет Истцов до настоящего времени не поступало.

На основании изложенных в иске обстоятельств, истцы просили суд взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу истцов неустойку в размере 786 082,18 руб., компенсацию морального вреда в размере 100000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истцы – Оленбург О.М., Оленбург В.В. в судебное заседание не явились. О времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом. Согласно письменному заявлению просили дело

рассмотреть в свое отсутствие.

Представитель истцов в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме, доводы иска подтвердила. Просила суд удовлетворить заявленные исковые требования.

Представитель ответчика - ООО «НСК Девелопмент» в судебное заседание не явился. Извещен надлежащим образом, направил в суд письменный отзыв на исковое заявление, в которых просил суд уменьшить подлежащую оплате неустойку до 100000 руб. и штраф в соответствии со ст. 333 ГК РФ, а также уменьшить размер компенсации морального вреда.

Суд, исследовав письменные материалы дела, заслушав представителя истцов, приходит к выводу, что требования Оленбург О.М., Оленбург В.В. подлежат частичному удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

В силу ст. 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.

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

В соответствии с п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Согласно преамбуле Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей», данный закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Потребителем является гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Поскольку истцам квартира приобреталась исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, при разрешении спора суд руководствуется также нормами Закона РФ «О защите прав потребителей».

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «НСК Девелопмент» (застройщик) Оленбург О.М., Оленбург В.В., заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № по генплану) – III этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, в <адрес> стр. с кадастровым номером №, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участникам объекта долевого строительства в собственность (л.д. 5-8).

Объектом долевого строительства является отдельная двухкомнатная квартира № № (номер строительный) в жилом доме по <адрес> расположенная на 14 этаже, подъезд 1, общая площадь квартиры составляет <данные изъяты> кв.м. (пп. 2.1-2.2).

Общая цена договора составляет 2 408 340 руб. Участник оплачивает застройщику за счет собственных денежных средств в течение 5 рабочих дней по регистрации настоящего договора.

Обязательства по договору Оленбург О.М., Оленбург В.В. выполнены в полном объеме, что подтверждено квитанцией № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 2 408 340 руб. (л.д. 9).

Судом установлено, и не оспаривается сторонами, что объект долевого строительства истцу в установленный договором срок застройщиком не передан.

Материалами дела подтверждено, что истцы обратились в ООО «НСК Девелопмент» с письменной претензией, в которой предложила ответчику уплатить ей неустойку (л.д. 10).

В силу пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», под объектом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 4 названного ФЗ, по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцами исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве в полном объеме в установленные договором сроки, а ответчиком не была исполнена в предусмотренные договором сроки обязанность по передаче истцам квартиры – объекта долевого строительства, что подтверждается письменными материалами дела, и не оспаривается ответчиком. Объект истцам не передан до настоящего времени.

В соответствии со ст.10 Закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Так, 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 (ст.6 Закона).

Суд, изучив представленный истцами расчет неустойки, соглашается с ним и поэтому расчет неустойки, следующий: общая сумма неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ. по ДД.ММ.ГГГГ.

составляет 2 408 340 /цена договора/ x (1/300 x 8,5% /ставка рефинансирования на день предъявления иска, так как обязательства не исполнены/) x 576 дней x 2 = 786 082,18 руб.

Учитывая установленные судом обстоятельства, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры по правилам, установленным ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Вместе с тем, ответчиком заявлено о снижении размера неустойки, разрешая заявленное ходатайство, суд приходит к следующему.

В силу 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. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Конституционный суд РФ в определении от 21 декабря 2000 года N 263-О разъяснил, что 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 требований ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 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, причиненного в результате правонарушения.

По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Так из разъяснений, данных в п. 42 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» следует, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 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.).

Из анализа норм действующего законодательства следует, что неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств, для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

Таким образом, важнейшим фактором, влияющим на размер подлежащей взысканию неустойки, по мнению суда, является её соразмерность последствиям нарушения обязательства.

Оценив доводы сторон, представленные доказательства стороной ответчика о невозможности сдачи объекта в предусмотренный в договоре срок, в том числе по вине контрагентов и тяжелой финансовой ситуации в организации застройщика, суд приходит к выводу, что неустойка в размере 786 082,18 руб. руб. явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, исходя из периода просрочки, за который истец просит взыскать неустойку, 576 дня, и полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до 400 000 рублей (в пользу каждого из истцов по 200 000

руб.), полагая указанный размер разумным, соразмерным последствиям нарушения обязательства, стоимости объекта строительства, периоду просрочки, с учетом ходатайства ответчика об уменьшении размера неустойки.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ «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 этим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Поскольку виновными действиями ответчика нарушены права потребителей Оленбург О.М., Оленбург В.В., их требования о взыскании компенсации морального вреда являются обоснованными. Размер компенсации морального вреда определяется судом. С учетом обстоятельств дела – продолжительности неисполнения ответчиком обязательств, объема и характера причиненных истцам нравственных страданий, наличия вины ответчика, требований разумности и справедливости, а также мнения ответчика, суд полагает необходимым требования истцов в части взыскания компенсации морального вреда удовлетворить частично, определить размер компенсации морального вреда, подлежащего взысканию с ответчика в пользу каждого из истцов в размере 5 000 руб., но не 100000 рублей как заявлено истцом, поскольку данный размер стороной истца не доказан.

Согласно ч. 6 ст. 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.

На основании п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 12 от 28.06.2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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).

Представителем ответчика ООО «НСК Девелопмент» заявлено ходатайство о снижении размера штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, доводы представителя ответчика о применении ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, несоразмерность суммы штрафа последствиям нарушенных ответчиком обязательств, соотношение его размера сроку просрочки передачи объекта долевого участия в строительстве, принципам соразмерности взыскиваемой суммы штрафа объему и характеру нарушения, а также принимая во внимание, что штраф по своей природе носит компенсационный характер и не должен служить средством обогащения, отсутствие доказательств, подтверждающих возникновение у истцов неблагоприятных последствий, наступивших в связи с нарушением ответчиком обязательств, суд полагает возможным снизить размер штрафа подлежащего взысканию с ответчика в пользу каждого из истцов с суммы 102 500 рублей (200 000+5000/2) до суммы 50 000 рублей, которые подлежат взысканию в пользу каждого из истцов.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Требованиями ст. 103 ГПК РФ предусмотрено, что 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, в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Судом установлено, что истцы в соответствии со ст. 333.36. Налогового кодекса РФ освобождены от уплаты государственной пошлины. Поскольку судом удовлетворены исковые требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 7 500 руб.

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

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования по иску Оленбург Олеси Михайловны, Оленбург Виктора Викторовича удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Оленбург Олеси Михайловны неустойку в размере 200 000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 50 000 руб. 00 копеек, а всего 255 000 рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Оленбург Виктора Викторовича неустойку в размере 200 000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 50 000 руб. 00 копеек, а всего 255 000 рублей 00 копеек.

В остальной части исковые требования Оленбург Олеси Михайловны, Оленбург Виктора Викторовича оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» госпошлину в доход местного бюджета в сумме 7 500 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение одного месяца со дня, следующего за днём изготовления решения в окончательной форме, через Кировский районный суд г. Новосибирска.

Мотивированное решение в окончательной форме изготовлено 13.11.2017 года.

Председательствующий /подпись/

Копия верна:

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-1392/2017 Кировского районного суда г. Новосибирска.

На 13.11.2017 года решение в законную силу не вступило.

Судья