

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1081/2017

Поступило в суд 16.02.2017

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28 марта 2017 года

город Новосибирск

Кировский районный суд г. Новосибирска в составе:

председательствующего судьи

Гайворонской О.В.,

при секретаре

Ахремовой М.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бовсуновского С. Н., Бовсуновской А.О. к ООО «НСК Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

## УСТАНОВИЛ:

Истцы Бовсуновский С.Н., Бовсуновская А.О. обратились в суд с вышеуказанным иском, в обоснование требований указав, что ДД.ММ.ГГГГ между ними и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве №. В соответствии с условиями заключенного договора застройщик принял на себя обязательства по строительству многоквартирного многоэтажного дома <адрес>, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать участнику однокомнатную квартиру, строительный №, на <данные изъяты> этаже, площадь квартиры <данные изъяты> кв.м. Обязанность по оплате цены договора в размере <данные изъяты> руб. истцами исполнена в полном объеме. Объект долевого строительства должен быть передан истцам в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Однако разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не получено до настоящего времени, соответственно не подписан и акт приема-передачи истцам объекта долевого строительства. Просрочка в передаче квартиры по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ составила <данные изъяты> дня. Размер неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет <данные изъяты> рублей. Ненадлежащим исполнением договорных обязательств истцам причинены нравственные страдания, которые оценены в <данные изъяты> рублей.

На основании изложенного истцы просят суд взыскать с ответчика неустойку в размере <данные изъяты> рублей, компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> рублей, а также штраф в размере <данные изъяты> % от суммы, присужденной судом в пользу истцов за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований истцов.

В судебном заседании истцы Бовсуновский С.Н., Бовсуновская А.О. заявленные требования поддержали, доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердили. Просили исковые требования удовлетворить в полном объеме. При этом указали, что до настоящего времени объект по акту истцам не передан.

Представитель ответчика ООО «НСК Девелопмент», действующий на основании доверенности, в судебном заседании просил снизить размер неустойки до <данные изъяты> руб., ссылаясь на тяжелое финансовое положение организации, а также плохую работу предыдущего руководства организации. Кроме того, просил снизить размер компенсации морального вреда, размер штрафа, применив положения ст. 333 ГК РФ, полагал их чрезмерно завышенными. Период просрочки не оспаривал. Письменные возражения на иск поддержал.

Суд, выслушав истцов, возражения представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, считает, что заявленный иск подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Требованиями ст. 56 ГПК РФ установлено, что каждая из сторон должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В силу пункта 2 статьи 2 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ 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.

На основании 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.

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

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «НСК Девелопмент» (застройщик) и Бовсуновским С.Н., Бовсуновской А.О. (участники долевого строительства) 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) многоквартирный многоэтажный дом № по генплану, на земельном участке с кадастровым номером №, находящийся по адресу: <адрес>, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта при полном исполнении участником долевого строительства обязательства по оплате, передать объект долевого строительства, определенный в п. 2.2 договора, участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять объект долевого строительства (л.д. 16-20).

Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира № (номер строительный), расположенная во <данные изъяты> подъезде на <данные изъяты> этаже дома <адрес> (стр.), площадь квартиры <данные изъяты> кв.м, площадь лоджии <данные изъяты> кв.м. Общая площадь квартиры (площадь квартиры и площадь лоджии с коэффициентом <данные изъяты>) составляет <данные изъяты> кв.м (п. 2.2 договора).

Общая цена договора составляет <данные изъяты> руб. Участники обязуются внести вышеуказанные денежные средства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке и в следующие сроки:

- сумма в размере <данные изъяты> рублей в течении <данные изъяты> рабочий дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за счет собственных средств Участников

- сумма в размере <данные изъяты> рублей оплачивается Участниками за счет кредитных средств ОАО «Сбербанк России», полученных по Кредитному договору, заключенному между Участником долевого строительства и Банком, в течение <данные изъяты> дней с момента государственной регистрации Договора, путем перечисления на расчетный счет Заемщика.

В пункте 5.3 договора стороны согласовали срок ввода в эксплуатацию – <адрес> года.

В пункте 3.1.2 договора установлена обязанность Застройщика передать Участникам помещение по передаточному акту в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

Банковский ордер № от ДД.ММ.ГГГГ и квитанция № от ДД.ММ.ГГГГ подтверждают исполнение истцами Бовсуновским С.Н. и Бовсуновской А.О. обязательств в части оплаты цены договора в размере <данные изъяты> руб. (л.д. 11,12).

ДД.ММ.ГГГГ истцы Бовсуновский С.А. и Бовсуновская А.О. направили в ООО «НСК Девелопмент» претензию, в котором предложил ответчику в добровольном порядке в течение <данные изъяты> дней с момента получения претензии уплатить им неустойку в сумме <данные изъяты> руб., а также компенсацию морального вреда в сумме <данные изъяты> руб. (л.д. 5-7).

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 расчет неустойки, представленном истцами, не соглашается с ним в части заявленного периода просрочки, и полагает, что он подлежит коррекции с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ – <данные изъяты> дня, в связи с чем расчет неустойки следующий:

$$\langle \text{данные изъяты} \rangle / \text{цена договора} / \times (\langle \text{данные изъяты} \rangle \times \langle \text{данные изъяты} \rangle \% / \text{ставка рефинансирования} /) \times \langle \text{данные изъяты} \rangle \text{ дней} \times \langle \text{данные изъяты} \rangle = \langle \text{данные изъяты} \rangle \text{ рублей.}$$

Учитывая установленные судом обстоятельства, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ 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 до <данные изъяты> руб. 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 ДД.ММ.ГГГГ 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 ДД.ММ.ГГГГ «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, суд приходит к выводу, что неустойка в размере <данные изъяты> руб. явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, исходя из периода просрочки, за который истец просит взыскать неустойку, <данные изъяты> дней, и полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до <данные изъяты> рублей /по <данные изъяты> руб. в пользу каждого из истцов/, полагая указанный размер разумным, соразмерным последствиям нарушения обязательства, стоимости объекта строительства, периоду просрочки, с учетом ходатайства 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 Бовсуновского С.Н. и Бовсуновской А.О., 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, а также требований разумности и справедливости, 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 по <данные изъяты> руб.

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.

Суд считает необходимым указать, что по смыслу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» взыскание штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя является не правом, а обязанностью суда.

На основании п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ «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).

По мнению суда, данное указание вышестоящей судебной инстанции предусматривает обязанность суда взыскивать штраф с исполнителя от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя, без конкретизации требований, которые должны учитываться при взыскании указанного штрафа. Ответственность исполнителя, как следует из положений ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», наступает в форме возмещения вреда, уплаты неустойки (пени), компенсации морального вреда. Следовательно, при определении размера штрафа, взыскиваемого с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, установленных законом, должен учитываться размер присужденных судом убытков, неустойки, морального вреда.

В связи с чем, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика штрафа в размере (<данные изъяты> руб. + <данные изъяты> руб.)/<данные изъяты> = <данные изъяты> руб. / по <данные изъяты> руб./ в пользу истцов за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, поскольку истец обращалась к ответчику с претензией о выплате неустойки. Однако суд не может в данном случае применить положения ст. 333 ГК РФ, о применении которой заявлено представителем ответчика, суд считает необходимым взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу истцов штраф не уменьшая его размер, поскольку судом уже был уменьшен размер неустойки, с учетом принципа разумности и соразмерности заявленных требований последствиям нарушенного обязательства. Однако доказательств для снижения размера штрафа стороной ответчика суду, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено.

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.

В соответствии со ст. 333.36. Налогового кодекса РФ от уплаты государственной пошлины истцы освобождены. Поскольку судом частично удовлетворены исковые требования Бовсуновского С.Н. и Бовсуновской А.О., суд считает возможным взыскать с ООО «НСК Девелопмент» расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска в размере <данные изъяты> руб., исходя из

суммы удовлетворенных требований по требованиям имущественного и неимущественного характера.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования по иску Бовсуновского С. Н., Бовсуновской А.О. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Бовсуновского С. Н. неустойку в размере <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек, моральный вред в размере <данные изъяты> рублей, штраф в размере <данные изъяты> руб. <данные изъяты> копеек, а всего <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Бовсуновской А.О. неустойку в размере <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек, моральный вред в размере <данные изъяты> рублей, штраф в размере <данные изъяты> руб. <данные изъяты> копеек, а всего <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек.

В остальной части исковые требования Бовсуновского С. Н., Бовсуновской А.О. оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» госпошлину в доход местного бюджета в сумме <данные изъяты> рублей <данные изъяты> копеек.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца.

Председательствующий

Мотивированное решение изготовлено в окончательной форме 30 марта 2017 года.

Председательствующий – подпись

КОПИЯ ВЕРНА.

На 30.03.2017 года решение суда в законную силу не вступило.

Подлинное решение находится в материалах гражданского дела за № 2-1081/2017 Кировского районного суда г. Новосибирска.

Судья-