

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

дата

адрес

Люблинский районный суд адрес в составе председательствующего судьи фио, при секретаре фио, с участием представителя истца фио, представителя ответчика - фио, рассмотрев в открытом судебном заседании в зале № 307 гражданское дело № 2-7669/2019 по исковому заявлению фио к наименованию организации о взыскании неустойки за нарушение условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, компенсации морального вреда, штрафа на основании Закона о защите прав потребителей и возмещении судебных расходов,-

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с исковым заявлением о взыскании с ответчика неустойки за нарушение условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, компенсации морального вреда, штрафа и возмещении судебных расходов, указав в обоснование следующее. Между фио и наименованием организации дата был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 14-190. В соответствии с условиями пунктов 3.1-3.4 указанного договора застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом по адресу: адрес, и после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать участнику по передаточному акту объект долевого строительства - квартиру в многоквартирном жилом доме со следующими характеристиками: секция 3, этаж 11, условный номер 190, количество комнат 1, проектная площадь 36,57 кв. метров, а участник принял на себя обязательства принять объект долевого строительства и уплатить обусловленную договором цену. Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты участником цены договора, но не позднее дата. Дополнительными соглашениями к договору № 1 от дата, № 2 от дата, № 3 от дата, заключёнными сторонами договора, срок передачи квартиры участнику продлевался соответственно до дата, дата, дата. В соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-21-13040- 2019 от дата, выданным Министерством жилищной политики адрес, многоквартирный жилой дом имеет присвоенный адрес: адрес, адрес. Участник в соответствии с требованиями пунктов 4.1,4.6 договора в полном объеме произвёл оплату цены договора в размере сумма В соответствии с пунктами 5.3, 5.4 договора участник в период с даты получения уведомления до даты передачи объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя застройщика осмотреть объект долевого строительства. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении застройщика, предварительно осмотрев объект долевого строительства, прибыть по адресу, указанному в уведомлении застройщика, для подписания передаточного акта. Несмотря на неполучение от застройщика уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности к передаче объекта долевого строительства, участник по

собственной инициативе в присутствии представителя застройщика дата произвёл осмотр объекта долевого строительства. В порядке досудебного урегулирования спора, истец направил ответчику претензию с требованием уплатить неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства, однако, ответчик на данную претензию не ответил, что послужило основанием для обращения в суд. Просрочка передачи квартиры составила период с дата по дата, в связи с чем, истец вправе требовать от ответчика уплаты неустойки. На основании изложенного и на основании ст. ст. 151, 309, 310, 401, 1099 ГК РФ, ст. ст. 4, 6, 10 ФЗ № 214, ст. ст. 13, 15, 17 Закона о защите прав потребителей, истец, с учетом уточненного дата иска, просил взыскать с ответчика неустойку за период с дата по дата в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф по Закону о защите прав потребителей в размере 50% от суммы, присужденной в пользу истца, возместить судебные расходы на оказание юридических услуг в размере сумма и расходы по отправке телеграммы в размере сумма

Истец в суд не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, воспользовался правом на ведение дела через представителя, в связи с чем, суд полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Представитель истца в судебном заседании уточненные исковые требования поддержал, просил удовлетворить по основаниям, изложенным в иске, поскольку объект по договору стороной ответчика до настоящего времени не передан; от остальной части заявленных требований представитель истца отказался, в связи с чем, производство по делу в иной части требований прекращено на основании определения суда, занесенного в протокол судебного заседания от дата.

Представитель ответчика в суд явился, просил отказать в удовлетворении заявленных требований, представил в суд заявление о снижении неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, если суд придет к выводу об удовлетворении заявленных требований.

Суд, выслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав письменные доказательства, оценив представленные сторонами доказательства в порядке ст. 67 ГПК РФ, находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 1 ст. 1 Закона РФ «О защите прав потребителей», отношения в области защиты прав потребителей регулируются Гражданским кодексом РФ, настоящим Законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ.

В соответствии со ст. 16, 17 Жилищного кодекса РФ и ст. 288 Гражданского кодекса РФ жилой дом и квартира предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении. А согласно положений Закона о защите прав потребителей потребитель - это 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. В соответствии с целями назначения жилого помещения истец принимал участие в долевом строительстве многоквартирного дома для удовлетворения бытовых, личных, семейных, домашних и иных нужд.

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пунктах 1, 2](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от дата № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации, [Законом](#) Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, правоотношения, возникшие между сторонами в результате заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, следует относить к правоотношениям, регулируемых [Законом](#) о защите прав потребителей. Иск заявлен правомерно.

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.

Согласно [п. 9 ст. 4](#) Федерального закона от дата № 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 настоящим Федеральным [законом](#).

В соответствии со [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 со [ст. 310](#) ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с [частью 1 статьи 6](#) Федерального закона «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 и должен быть единым для участников долевого

строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного [частью 3 настоящей статьи](#).

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу положений [ст. 12](#) Закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Как указано в п. 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ [дата](#)) (ред. от [дата](#)), в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

В судебном заседании установлено и следует из материалов дела, что между [фио](#) и [наименование организации](#) был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 14-190 от [дата](#).

В соответствии с условиями пунктов 3.1-3.4 указанного договора застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом по адресу: [адрес](#) и после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать участнику по передаточному акту объект долевого строительства - квартиру в многоквартирном жилом доме со следующими характеристиками: секция 3, этаж 11, условный номер 190, количество комнат 1, проектная площадь 36,57 кв. метров, а участник принял на себя обязательства принять объект долевого строительства и уплатить обусловленную договором цену.

Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты участником цены договора, но не позднее [дата](#).

Дополнительными соглашениями к договору № 1 от [дата](#), № 2 от [дата](#), № 3 от [дата](#), заключёнными сторонами договора, срок передачи квартиры участнику продлевался соответственно до [дата](#), [дата](#), [дата](#).

В соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-21-13040-2019 от [дата](#), выданным Министерством жилищной политики [адрес](#), многоквартирный жилой дом имеет присвоенный адрес: [адрес](#), [адрес](#).

Участник в полном соответствии с требованиями пунктов 4.1,4.6 договора произвёл оплату цены договора в размере сумма, что подтверждается приходными кассовыми ордерами № 4542 от дата, № 4573 от дата, платёжным поручением № 1 от дата, выпиской по счёту за период дата дата.

В соответствии с пунктами 5.3, 5.4 договора участник в период с даты получения уведомления до даты передачи объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя застройщика осмотреть объект долевого строительства. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении застройщика, предварительно осмотрев объект долевого строительства, прибыть по адресу, указанному в уведомлении застройщика, для подписания передаточного акта.

Несмотря на неполучение от застройщика уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности к передаче объекта долевого строительства, участник по собственной инициативе в присутствии представителя застройщика дата произвёл осмотр объекта долевого строительства.

В порядке досудебного урегулирования спора, истец направил ответчику претензию с требованием уплатить неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства, однако, ответчик на данную претензию не ответил, что послужило основанием для обращения в суд.

Согласно [части 2 статьи 6](#) названного выше Федерального закона 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 данной [частью](#) неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

[Пунктом 1 статьи 314](#) ГК Российской Федерации предусмотрено, в частности, что если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения, обязательство подлежит исполнению в этот день.

Иными словами, днем исполнения обязательства является день, в который обязательство должно быть исполнено.

На основании изложенного, в судебном заседании установлено, что в установленный договором срок застройщиком объект долевого строительства не передан истцу, в связи с чем, неустойка подлежит начислению за период с дата по дата.

Ответчиком заявлено о снижении размера неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со 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.

Положения [ст. 333](#) ГК РФ предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в [определении](#) от дата № 263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Решая вопрос о применении [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, суд учитывает период просрочки передачи объекта инвестирования, компенсационный характер неустойки, отсутствие существенных негативных последствий для истца нарушением срока передачи ему объекта долевого строительства, стоимость жилого помещения и размер начисленной неустойки, а также степень вины ответчика и обстоятельства, послужившие причиной нарушения срока передачи объекта.

Поскольку размер предъявленной истцом к взысканию неустойки явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, суд, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, при наличии соответствующего ходатайства ответчика, полагает возможным снизить размер неустойки до сумма

При этом, суд учитывает, что данная мера ответственности носит компенсационный характер, и должна соответствовать последствиям нарушения обязательства и исключать неосновательное обогащение лица, в пользу которого она подлежит взысканию.

В соответствии с [частью 9 статьи 4](#) Федерального закона от дата № 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 настоящим Федеральным [законом](#).

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии с положениями п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата № 17 "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.

Судом в ходе рассмотрения дела установлен факт неисполнения ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве жилого дома в установленный срок, в связи с чем, с учетом требований разумности и справедливости, степени вины ответчика, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда в размере сумма

Согласно п. 46 [Постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата № 17](#) «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 (п. 6 ст. 13 Закона).

Судом установлено нарушение ответчиком прав истца как потребителя, обязательства по выплате неустойки не были исполнены в добровольном порядке в установленный законом срок, следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере сумма с применением положений ст. 333 ГК РФ.

Согласно [ч. 1 ст. 88](#) ГПК Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Так, в порядке ст. 98 ГПК РФ в пользу истца с ответчика надлежит взыскать судебные расходы за отправку телеграммы в размере сумма

При рассмотрении требования истца о взыскании судебных расходов на оказание услуг представителя в размере сумма, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных расходов, поскольку суду не представлено доказательств несения указанных расходов, а расписка от имени фео о поручении адвокату фео внести денежные средства в кассу таковым не является.

В соответствии с [ч. 1 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. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 ч. 1 п. 3 НК РФ, ст. 333.36 ч. 2 п. 4 НК РФ, с ответчика в бюджет адрес надлежит взыскать государственную пошлину, от уплаты которой истец в силу закона освобожден, пропорционально удовлетворенным требованиям в размере сумма (с учетом требования неимущественного характера о компенсации морального вреда).

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд,-

## **РЕШИЛ:**

Исковые требования фио к наименование организации о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и возмещении судебных расходов - удовлетворить частично.

Взыскать в пользу фио с наименование организации неустойку за нарушение условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома за период с дата по дата в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф в размере сумма, судебные расходы за оказание почтовых услуг в размере сумма

В удовлетворении остальной части исковых требований фио к наименование организации - отказать.

Взыскать в пользу бюджета адрес с наименование организации государственную пошлину в размере сумма

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Люблинский районный суд адрес.

**Решение принято судом в окончательной форме дата.**

Судья

фио