

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

дата

адрес

Люблинский районный суд адрес в составе председательствующего судьи фио при секретаре фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4474/2020 по иску фио к наименованию организации о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

фио обратилась в суд с иском к наименованию организации о взыскании неустойки, компенсации морального вреда. Требования мотивировала тем, что дата между истцом и ответчиком заключен договор № РП2-Т4/ДДУ-01-17-153/ВЦ-226-МЕТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с условиями которого застройщик обязуется передать истцу объект долевого участия в виде квартиры, условный номер 153 по адресу: адрес, проектная площадь 61,65 кв.м., стоимостью сумма. Истец свои обязательства по оплате цены договора выполнил в полном объеме. Согласно п.5.2 срок передачи объекта в срок не позднее дата. На момент подачи искового заявления, ответчик не исполнил свои обязательства, не передал истцу объект долевого строительства. На основании изложенного, истец просит суд взыскать с ответчика неустойку с дата по дата в размере сумма, компенсацию морального вреда сумма, судебные расходы в размере сумма, а также штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований в размере 50 % от удовлетворенных судом.

Представитель истца фио в судебное заседание явился, исковые требования поддержал, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил возражения на иск.

Суд, выслушав объяснения представителя истца, изучив материалы дела, считает заявленные требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно 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. 4](#) ФЗ РФ от 7.02.1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

На основании [ч. 1 ст. 7](#) ФЗ РФ от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого

соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В силу [ч. 1 ст. 13](#) ФЗ РФ от 7.02.1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В силу [ч. 2](#) и [ч. 3](#) Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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 [ч. 2](#) данного Федерального закона, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [ГК](#) РФ.

Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору. В соответствии с п. 5.4 договора передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемым сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче.

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.

Судом установлено, что дата между истцом и ответчиком заключен договор № РП2-Т4/ДДУ-01-17-153/ВЦ-226-МЕТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с условиями которого застройщик обязуется передать истцу объект долевого участия в виде квартиры, условный номер 153 по адресу: адрес, проектная площадь 64,1 кв.м., стоимостью сумма Истец свои обязательства по оплате цены договора выполнил в полном объеме. Согласно п.5.2 договора срок передачи объекта в срок не позднее дата.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия, на которую ответчиком не было дано ответа, требования не удовлетворены.

Согласно акта приема – передачи объект долевого строительства передан истцу дата.

Суд не может признать состоятельными доводы ответчика о том, что нарушение срока передачи объекта долевого строительства произошло в силу возникновения непредвиденных обстоятельств, исключая передачу квартиры, что связано с перепроектированием электрических сетей, затягиванием сроков выполнения работ наименованием организации.

В соответствии с [п. 1 ст. 314 ГК РФ](#), если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Согласно [п. 3 ст. 401 ГК РФ](#), если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Как разъяснено в [абзаце 4 п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от дата N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств"](#), вина должника в нарушении обязательства предполагается, пока не доказано обратное. Отсутствие вины в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства доказывается должником ([пункт 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)).

Ответчиком доказательств наличия обстоятельств непреодолимой силы, которые не позволили исполнить обязательства в срок, предусмотренный договором, в нарушение требований [ст. 56 ГПК РФ](#), предоставлено не было.

Согласно разъяснений в [п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от дата N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение](#)

обязательств", обстоятельство признается непредотвратимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

Таким образом, срок нарушения неустойки должен исчисляться с дата.

Суд приходит к выводу о том, что обязательства ответчиком надлежащим образом исполнены не были, в связи с чем на ответчика (застройщика) возлагается ответственность за нарушение предусмотренного договором срока передачи гражданину – участнику долевого строительства – объекта долевого строительства в виде уплаты неустойки (пени) в размере, определенном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Истцом, заявлено о взыскании неустойки за период с дата по дата в размере сумма Расчет истца судом проверен, ответчиком расчет истца не оспорен, суд считает возможным принять его при определении подлежащей взысканию неустойки.

Неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Закон «О защите прав потребителей», а также положения ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не обязывают суд взыскивать неустойку в полном размере, и не препятствует применению ст. 333 ГК РФ.

Учитывая, что вышеназванный закон Российской Федерации не содержит каких-либо изъятий из общих правил начисления и взыскания неустойки, суд в соответствии со ст. 333 ГК РФ вправе уменьшить размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ. Основанием для применения данной нормы может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от дата N 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена 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. 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 конкретного правонарушения, что исключает для истца возможность неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы, за которой взыскивается неустойка, а также то, что ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, в целях установления баланса сторон, суд приходит к выводу, что сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, и считает возможным снизить размер начисленной истцом неустойки до суммы. Снижение судом неустойки до указанного размера не выходит за минимальный размер имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, и позволит компенсировать последствия, вызванные нарушением ответчиком обязательств.

Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителя» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) ..., 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.

Принимая во внимание, что ответчиком нарушены права потребителя, с учетом конкретных обстоятельств дела, исходя из принципа разумности и справедливости, суд определяет размер компенсации морального вреда, причиненного истцу, 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).

Суд считает необходимым взыскать штраф в размере сумма

В силу ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить другой стороне все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, ст. 96 ГПК РФ. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно 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.

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 РФ (Определение Конституционного Суда РФ от дата № 355_О).

Оценив представленные истцом документы о понесенных им судебных расходах в размере сумма, суд, руководствуясь принципами разумности, а кроме того, учитывая баланс интересов обеих сторон в споре, учитывая при этом объем проделанной работы представителем, участие в деле, а кроме того среднюю стоимость услуги в регионе, а также, учитывая возражения со стороны ответчика, считает требования подлежащими частичному удовлетворению в размере сумма

Также суд полагает возможным взыскать с ответчика почтовые расходы по направлению претензии в заявленном размере сумма

В соответствии с требованиями ст. 103 ГПК РФ, с ответчика в доход бюджета адрес надлежит взыскать государственную пошлину в размере сумма

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

исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с наименование организации в пользу фио неустойку в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф в размере сумма, расходы на оплату услуг представителя в размере сумма, почтовые расходы в размере сумма

Взыскать с наименование организации в бюджет адрес государственную пошлину в размере сумма

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

Судья

Мотивированное решение изготовлено дата.