

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Российская федерация

**Центральный районный суд <адрес>**

630099, &lt;адрес&gt;

Дело №

**Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации**

15 августа 2017 года

Центральный районный суд &lt;адрес&gt; в составе:

судьи С.Л. Малахова,

при секретаре К.С. Кулаковой

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Симанович П. В. к Обществу с ограниченной ответственностью "АКД-Мета" о защите прав потребителя,

у с т а н о в и л:

Симанович П.В. обратился в суд с иском к ООО "АКД-Мета", просит взыскать с ответчика неустойку в размере 800 рублей за каждый день просрочки по исполнению обязательств до их фактического исполнения, компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф, в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Истец Симанович П.В. в судебное заседание не явился, извещен, направил в суд своего представителя Угренинова Д.Ю., действующего на основании доверенности, который представил в судебное заседание ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика ООО "АКД-Мета" Лобановская А.Р., действующая на основании доверенности, в судебном заседании заявленные исковые требования не признала, ходатайствовала о снижении неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 167 Гражданского процессуального кодекса РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон, надлежащим образом уведомленных о времени и месте судебного заседания.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав представленные в материалы дела письменные доказательства, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных исковых требований, при этом исходит из следующего.

Судебным разбирательством установлено и сторонами не оспаривается, что ДД.ММ.ГТТГ между ООО "АКД-Мета" (застройщик) и Симановичем П.В. (участник долевого строительства) заключены договоры участия в долевом строительстве №п/1 и №п/2.

По указанным договорам Застройщик обязался передать Участнику долевого строительства 1823/235014 доли (машино-место № площадью 18,23 кв.м.) и 1814/235014 доли (машино-место № площадью 18,14 кв.м.), соответственно, в праве общей долевой собственности в объекте долевого строительства (нежилое помещение встроено-пристроенной автостоянки, общей площадью 4 340,74 кв.м. на 125 машино-мест, расположенное на 1 этаже (отметка 0.000), на этаже отметка - 3,450, на этаже отметка - 6,450) расположенного по адресу: <адрес> (строительный).

В соответствии с пунктами 2.2 Договоров, участник долевого строительства обязуется уплатить цену договоров, определенных в размере 600 000 рублей за каждый и принять объекты долевого строительства по акту приема-передачи квартиры в срок, определенный в пунктах 3.2, 3.3, 3.4 Договоров, а застройщик обязуется в предусмотренный пунктами 1.7, 1.8, Договоров срок - 4 квартал 2016 года окончить строительные работы, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства.

Факт внесения Симановичем П.В. оплаты в размере, определенном пунктами Договоров от ДД.ММ.ГГГГ в общей сумме 1 200 000 рублей, ответчиком в судебном заседании не оспаривался.

В свою очередь, Застройщиком обязательства, предусмотренные пунктами 1.7, 1.8 Договоров были нарушены, парковки (машино-места) переданы Симановичу П.В. только ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается соответствующими актами приема-передачи.

При таких обстоятельствах, суд полагает условия договора о сроках передачи объекта недвижимости истцу ответчиком нарушенными.

Доводы ответчика о том, что, нарушение срока сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию произошло по независящим от застройщика причинам, а именно в связи с невыполнением подрядной организацией работ по монтажу фасада, и, как следствие, нарушение конечного срока выполнения работ, судом не принимаются, поскольку указанные ответчиком обстоятельства по сути являются коммерческим риском, и не входят в перечень оснований, в том числе, не признаются форс-мажорными, в связи с которыми застройщик освобождается от ответственности за невыполнение сроков сдачи объекта долевого строительства.

Сведений об обстоятельствах непреодолимой силы, вследствие которых условия Договора не были исполнены застройщиком, ответчиком суду не представлено.

ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес Застройщика претензии с требованием выплаты неустойки за просрочку исполнения обязательств по Договорам, получение которых ответчиком не оспаривалось, однако Застройщик в досудебном порядке заявленные требования истца не удовлетворил.

Исходя из изложенного, требование истца о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательства является законным и обоснованным.

Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором долевого участия в строительстве. В случае нарушения указанного срока застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно статье 314 Гражданского кодекса РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно, в любой момент такого периода.

Как указано выше, предельный срок передачи объекта долевого строительства пунктом 1.8 Договоров от ДД.ММ.ГГГГ - ДД.ММ.ГГГГ.

Устанавливая период нарушения передачи объекта истцу, суд исходит из даты ДД.ММ.ГГГГ, день, следующий за днем предельного срока передачи объекта недвижимости установленного пунктом 1.8 Договора от ДД.ММ.ГГГГ (ДД.ММ.ГГГГ) и по ДД.ММ.ГГГГ – дата фактической передачи квартиры (согласно акту приема-передачи).

Таким образом, период просрочки составил 136 дней (с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ), размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, исходя из действующей на момент просрочки ключевой ставки Центрального Банка России 10 %, составляет за два объекта 108 800 рублей (1 200 000 x 10,0 % : 300 x 136 x 2).

В силу пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Конституционный Суд Российской Федерации 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 направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в пункте 1 статьи 333 Гражданского кодекса 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.

Как следует из смысла положений пункта 2 статьи 6 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер и не может служить источником обогащения.

Таким образом, исходя из того, что Застройщик свои обязательства перед участником долевого строительства не исполнил в срок, установленный договором, однако, учитывая срок просрочки исполнения обязательств, принимая во внимание требования разумности и справедливости, соблюдая баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, суд приходит к выводу о снижении размера неустойки до 45 000 рублей, поскольку данное соответствует вышеуказанным принципам разумности, справедливости и соразмерности нарушенного обязательства и наступивших последствий.

В силу статьи 15 Закона "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.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" следует, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Принимая во внимание степень вины ответчика, степень и характер нравственных и физических страданий истца, руководствуясь принципом разумности и справедливости, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 1 000 рублей.

Пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992г. 32300-1 «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.

Исходя из смысла вышеуказанной нормы права с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в сумме 23 000 рублей ((45 000 + 1 000) :2).

В соответствии со статьей 103 Гражданского процессуального кодекса РФ с ответчика в доход бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 1 580 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования Симановича П. В. – удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "АКД-Мета" в пользу Симановича П. В. неустойку в размере 45 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 1 000 рублей, штраф в размере 23 000 рублей, за нарушение срока передачи объектов долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве №п/1 и №п/2 от ДД.ММ.ГГГГ.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "АКД-Мета" в доход бюджета государственную пошлину в размере 1 580 рублей.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд, вынесший решение.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья С.Л. Малахов