

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-4918/2017

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

26 октября 2017 года г. Новосибирск

Ленинский районный суд г.Новосибирска в лице судьи Головачёвой Н.В.,

при секретаре судебного заседания Феофилове М.И.,

с участием представителя истца Глухенко А.В.,

представителя ответчика Векшенкова Н.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Краус Юлии Тимофеевны к ООО «АКД-Мета» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

## УСТАНОВИЛ:

Краус Ю.Т. обратилась в суд с иском к ООО «АКД-Мета» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование своих требований указала, что 24 февраля 2015 года заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве № , по которому застройщик должен был в предусмотренный договором срок построить жилой <адрес> в <адрес> и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства однокомнатную <адрес> на 21 этаже, общей площадью 39,78 кв.м. Согласно условиям договора истцом были оплачены ООО «АКД-Мета» денежные средства в сумме 2 665 260 руб. В соответствии с п.1.7 Договора ООО «АКД-Мета» обязуется получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в 3 квартале 2016 года, в соответствии с п.1.8 Договора квартира передается участнику долевого строительства в 3 квартале 2016 года. Следовательно, квартира должна была быть передана не позднее 30.09.2016. Однако квартира была передана по акту приема-передачи только 19.03.2017. Просрочка исполнения обязательства застройщиком с 01 октября 2016 года по 19 марта 2017 года составила 170 дней. Согласно п.2 ст.6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан оплатить неустойку в размере 303 573 руб. 11 коп., исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ в размере 10 %:  $2\,665\,260 \text{ руб.} \times 10\% \times 1/150 \times 170 = 303\,573 \text{ руб.} 11 \text{ коп.}$  26.07.2017 истец подала претензию в ООО «АКД-Мета», однако ответа не получила. Передача квартиры с нарушением установленного договора срока повлекла для истца сильнейший эмоциональный стресс, связанный с частичной потерей сна, головными болями, повышенной раздражительностью. Причиненный моральный вред истец оценивает в 15 000 руб.

Просит взыскать с ООО «АКД-Мета» неустойку в размере 303 573 руб. 11 коп., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., штраф в соответствии с п.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей».

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал в полном объеме, доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердил. Возражал против снижения заявленной неустойки на основании ст.333 ГК РФ, поскольку нарушение обязательств контрагентами ответчика не является основанием для снижения взыскиваемой неустойки. Полагает взыскиваемую неустойку соразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования признал частично, просил снизить размер взыскиваемой неустойки в соответствии со ст.333 ГК РФ до 100 000 руб., а также

снизить размер компенсации морального вреда до 2 000 руб., поскольку сумма требуемой истцом компенсации необоснованно завышена.

В представленном письменном отзыве на исковое заявление представитель ответчика указал, что суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного, размера ущерба. Истец заявляет о взыскании ему судом неустойки в размере более 300 000 рублей за 170 дней (или 5 месяцев) просрочки передачи ему объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, то есть из расчета около 60 000 рублей в месяц. Поскольку неустойка по своей природе носит компенсационный характер и не должна служить средством обогащения кредитора, полагает, что заявленный истцом размер взыскиваемой неустойки несоразмерен характеру совершенного ответчиком правонарушения. Задержка в сдаче объекта строительства связана с необходимостью качественного остекления объекта строительства (в настоящее время застройщиком ведется претензионная работа с первым из субподрядчиков, действия по некачественному и несвоевременному остеклению которого фактически и послужили основанием для просрочки ввиду необходимости последующего переостекления и лишили застройщика возможности своевременно передать квартиру истцу). Аналогичный по сути пример в качестве исключительного случая для снижения размера неустойки прямо указан в п.26 «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 04.12.2013. Полагает, что действия застройщика, ставшие причиной задержки передачи объекта, в конечном итоге были направлены на обеспечение соответствующего качества окончательного строительством объекта и его безопасности.

Кроме того, учитывая отсутствие какого-либо реального ущерба (истец не представил никаких доказательств, свидетельствующих о причинении ему какого-либо ущерба), фактическую передачу квартиры истцу на момент предъявления им заявления в суд, приобретение истцом квартиры за наличные средства, без привлечения заемных денежных средств (не в кредит и не в ипотеку, отсутствие документов, подтверждающих обратное), наличие у истца иного постоянного места жительства (проблем с поиском места проживания в период просрочки у истца не возникло), незначительный период просрочки передачи истцу жилого помещения по договору (5 месяцев), добросовестное поведение ответчика (попытку ответчика разрешить настоящий спор путем заключения мирового соглашения на сумму 110 000 рублей, от которого истец отказался), полагает, что истец злоупотребляет предоставленным ему законом правом, требуя с ответчика несоразмерную неустойку по более чем 2 000 рублей за каждый день просрочки, что сопоставимо со средней заработной платой помощника районного прокурора, мирового судьи.

Даже при расчете неустойки по ст.395 ГК РФ, при рассмотрении вопроса о взыскании неустойки, общая ее сумма не превысит 124 000 рублей, то есть около 730 рублей в день. Заявленная же истцом сумма в размере более чем 300 000 руб. явно несоразмерна.

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Как следует из материалов дела, 24 февраля 2015 года между ООО «АКД-Мета» (застройщиком) и Краус Ю.Т. (участником долевого строительства) заключен договор № участия в долевом строительстве, по которому застройщик обязался передать участнику долевого строительства однокомнатную <адрес> (строительный), общей площадью 39,78 кв.м., расположенную на 21 этаже многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения № (по генплану) по <адрес> (л.д.6-11).

Пунктом 1.7 Договора установлен срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2016 года. Срок передачи объекта строительства участнику долевого строительства – III квартал 2016 года (пункт 1.8 Договора).

Цена договора (объекта строительства) в соответствии с пунктом 2.2 Договора составила 2 665 260 руб.

Денежные средства в сумме 2 665 260 руб. переданы истцом ООО «АКД-Мета», что не оспаривалось представителем ответчика.

Однако объект долевого строительства передан истцу по акту приема-передачи только 19 марта 2017 года, то есть с просрочкой (л.д.12).

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

По смыслу пункта 1 статьи 314 Гражданского кодекса РФ днем исполнения обязательства является день, в который оно должно быть исполнено.

Договором участия в долевом строительстве № от 24.02.2015 установлен срок передачи квартиры в III квартале 2016 года. Таким образом, передача квартиры истцу должна была быть осуществлена не позднее 30 сентября 2016 года.

Размер ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, установленный договором (30.09.2016), в соответствии с Информацией Банка России от 16.09.2016 составлял 10 % годовых.

Размер неустойки за период с 01 октября 2016 года по 19 марта 2017 года составляет:  $(2\ 665\ 260 \times 10 / 100 / 300 \times 170) \times 2 = 302\ 062$  руб. 80 коп.,

где: 2 665 260 руб. – цена объекта долевого строительства;

10% - ставка рефинансирования Банка России, действующая на день исполнения обязательства застройщиком;

170 – количество дней просрочки.

Рассматривая ходатайство представителя ответчика о снижении подлежащей взысканию неустойки, суд приходит к следующему выводу.

Согласно статье 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как указано в пункте 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Вместе с тем, Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 263-О, указал, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса

Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

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 требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Поскольку степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, суд, учитывая, что неустойка является способом обеспечения исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, приходит к выводу, что подлежащий взысканию размер неустойки является чрезмерно высоким и несоразмерным последствиям нарушения обязательств ответчиком и подлежит снижению.

При этом суд принимает во внимание наличие у суда обязанности установить баланс интересов сторон, который не может быть обеспечен при взыскании неустойки в полном объеме, которое существенно нарушает права застройщика и приводит к необоснованному обогащению истца с учетом периода просрочки и отсутствия убытков от несвоевременной передачи квартиры.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 73, 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков, но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно.

Каких-либо доказательств, обосновывающих доводы о соразмерности неустойки в заявленном истцом размере последствиям нарушения обязательств по передаче квартиры с просрочкой на 5 месяцев 19 дней, истцом не представлено.

При определении степени соразмерности взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства суд исходит из того, что в данном случае последствием нарушения обязательства по передаче жилого помещения могли бы являться затраты истца по найму аналогичного жилого помещения.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, период просрочки исполнения обязательства, руководствуясь правом, предоставленным статьей 333 Гражданского кодекса РФ, суд считает справедливым снизить подлежащую взысканию неустойку до 150 000 руб.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», поскольку отношения между застройщиком-организацией и гражданином-потребителем, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве, регулируются Законом о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальными законами, к отношениям, возникающим из таких договоров, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о компенсации морального вреда (статья 15).

В силу статьи 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.

При разрешении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда, достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя (пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

В ходе судебного разбирательства судом установлен факт нарушения ответчиком прав истца в связи с нарушением срока передачи квартиры в собственность участника долевого строительства.

В связи с изложенным, требование истца о компенсации морального вреда, причиненного ей как потребителю, чьи права были нарушены ответчиком, законны и обоснованны.

При определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание вину ответчика, степень нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред. Также суд учитывает, что истец вынуждена была принимать меры с целью защиты нарушенных прав. Вместе с тем, учитывая, что каких-либо доказательств, подтверждающих ухудшение состояния её здоровья, а также наличия причинно-следственной связи между ухудшением состояния здоровья и просрочкой передачи квартиры, истцом не представлено, требуемую истцом сумму компенсации морального вреда суд полагает чрезмерной, и, основываясь на характере и объеме причиненных потребителю нравственных страданий, исходя из принципов разумности и справедливости, приходит к выводу о взыскании компенсации морального вреда в сумме 10 000 рублей.

В соответствии с частью 6 статьи 13 ФЗ «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.

Данный штраф взыскивается независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Размер требований истца, подлежащих удовлетворению, составляет 160 000 руб., следовательно, сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу потребителя, составляет 80 000 руб.

Учитывая, что истец как потребитель в силу закона была освобождена от уплаты государственной пошлины при подаче иска, то на основании статьи 103 Гражданского процессуального кодекса РФ с ответчика подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в сумме 4 500 руб. (4 200 руб. за требование имущественного характера, подлежащее оценке + 300 руб. за требование о компенсации морального вреда).

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

Исковые требования Краус Ю.Т. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в пользу Краус Юлии Тимофеевны неустойку в размере 150 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном

порядке удовлетворения требований потребителя в размере 80 000 руб., а всего 240 000 (двести сорок тысяч) руб.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 4 500 (четыре тысячи пятьсот) руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд через Ленинский районный суд г.Новосибирска в течение месяца со дня его вынесения в окончательной форме.

Решение вынесено в окончательной форме 31 октября 2017 года.

Судья (подпись) Н.В. Головачёва

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-4918/2017 Ленинского районного суда г.Новосибирска.

StopDolgam.ru