

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2347/2017

Поступило в суд 29.05.2017

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 июня 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 Щегильской Н. М. к ООО «НСК Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

## УСТАНОВИЛ:

Щегильская Н.М. обратилась в суд с вышеуказанным иском к ООО «НСК Девелопмент», в обоснование иска ссылаясь на то, что между Щегильской Н.М. и ООО «НСК Девелопмент» был заключен договор № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Объектом долевого строительства по договору является квартира № (строительный номер по проекту), расположенная в многоквартирном жилом доме № (по генплану) по <адрес> стр. согласно п. 3.5, вышеуказанного договора, срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости ДД.ММ.ГГГГ года. По условиям договора стоимость квартиры составляет <данные изъяты> рублей, оплата стоимости квартиры истцей произведена в полном объеме. Ответчиком грубо нарушены условия договора, а именно нарушен срок передачи истце объекта долевого строительства, а это существенное нарушение условий договорных обязательств. Просрочка исполнения обязательств по договору на ДД.ММ.ГГГГ составила <данные изъяты> календарных дня. Сумма неустойки составляет <данные изъяты> руб. Моральный вред, причиненный действиями (бездействием) ответчика, нарушили имущественные права истца, учитывая характер физических и нравственных страданий, она оценивает его в <данные изъяты> руб.

На основании изложенного истец просит взыскать с ответчика ООО «НСК Девелопмент» неустойку по договору долевого участия от ДД.ММ.ГГГГ № в размере <данные изъяты> руб., в счет компенсации морального вреда <данные изъяты> рублей.

В судебном заседании истица Щегильская Н.М. исковые требования поддержала в полном объеме. Доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердила. Также указала, что за предыдущий период неустойка уже была взыскана судом по ДД.ММ.ГГГГ, как и компенсация морального вреда в размере <данные изъяты> руб.

Представитель ответчика ООО «НСК Девелопмент» в судебном заседании не возражал о законности заявленных исковых требований не признал, однако представил заявление о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств. Просил снизить размер неустойки подлежащей взысканию, применив ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав 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, между ООО «НСК Девелопмент» и Щеглильской Н.М. ДД.ММ.ГГГГ заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № согласно условиям которого, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить: многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № по генплану) – <данные изъяты> этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, детского сада, трансформаторных подстанций в <адрес> стр. кадастровые номера земельных участков №, №, №, №, № и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В соответствии с п.п. 2.1, 2.2 Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик передает участнику находящееся в этом объекте недвижимости помещение: однокомнатную квартиру-студию в соответствии исходя из следующих проектных характеристик: общая площадь квартиры с учетом балконов и лоджий – <данные изъяты> кв.м, общая площадь квартиры – <данные изъяты> кв.м, жилая площадь квартиры – <данные изъяты> кв.м, с балконом, в <данные изъяты> подъезде, <данные изъяты> этаж, условный (строительный) номер помещения №.

В соответствии с п. 4.1 Договора, цена договора на дату заключения составляет <данные изъяты> руб., которые участник оплачивает застройщику за счет собственных денежных средств в течение <данные изъяты> рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

Согласно п. 5.2., договора передача помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Согласно п. 5.4., застройщик обязан передать участнику помещение по передаточному акту в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости – ДД.ММ.ГГГГ года.

Обязательства Щегильской Н.М. по Договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ исполнены в полном объеме, что подтверждается копией квитанции № от ДД.ММ.ГГГГ.

Судом установлено, что истцом исполнены обязательства по договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ в полном объеме в установленные договором сроки, а ответчиком не была исполнена в предусмотренные договором сроки обязанность по передаче истцу квартиры, что подтверждается письменными материалами дела.

По условиям Договора (п. 3.1.2.) Застройщик обязался передать Участнику объект долевого строительства по передаточному акту в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. По условиям Договора (п.5.3. срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости) – ДД.ММ.ГГГГ года, поэтому право требовать взыскания неустойки за нарушение обязательств по договору возникло у истца с ДД.ММ.ГГГГ.

Решением Кировского районного суда в пользу истца была взыскана неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> руб.

Суд, изучив представленный расчет неустойки, представленном истицей, соглашается с ним в части заявленного периода просрочки, и полагает, что расчет неустойки следующий:

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

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. 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, 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.

По правилам Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрена компенсация морального вреда за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства потребителю. Однако, решением Кировского районного суда от ДД.ММ.ГГГГ в пользу истца уже была взыскана компенсация морального вреда в размере <данные изъяты> руб. При этом действующее законодательство не предусматривает двойную компенсацию морального вреда за одно и то же обстоятельство. В связи с чем, исковые требования в данной части удовлетворению подлежать не могут.

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.

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. в пользу истца 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, суд считает необходимым взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу истца 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 Щегильской Н.М., 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 характера.

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

#### Р Е Ш И Л :

Исковые требования Щегильской Н. М. удовлетворить частично.

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

В остальной части исковые требования Щегильской Н. М. 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 /подпись/

Мотивированное решение суда изготовлено 13 июня 2017 года.

Копия верна

Оригинал решения хранится в материалах гражданского дела № 2-2347/2017 Кировского районного суда г. Новосибирска.

На 13 июня 2017 года решение в законную силу не вступило.

Судья

StopDolgam.ru