

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

5 июля 2018 г.

г. Видное Московской области

Видновский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Побединской М.А.,  
при секретаре Бахтеревой М.А.,  
с участием: представителя истца – адвоката Кондратьева А.Б., представителя  
ответчика Бичеева Д.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Карповой Лидии Степановны к ООО «Котар» о взыскании неустойки, штрафа,  
компенсации морального вреда, судебных расходов,

## УСТАНОВИЛ:

Истец Карпова Л.С. обратилась суд с иском к ООО «Котар» о взыскании  
неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что на основании договора участия в долевом  
строительстве № 511-8-1-2/2016ВБ от 16.07.2016, заключенного между Карповой  
Л.С. и ООО «Котар», ответчик обязался построить и передать истцу квартиру в  
многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область,  
Ленинский район, восточнее д. Ермолино. Согласно условиям договора участия в  
долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объектов долевого  
участия не позднее 31.05.2017. Однако в нарушение условий договора объект  
долевого строительства истцу в установленный срок не передан. Направленная  
истцом в адрес ответчика претензия с просьбой выплатить неустойку оставлена без  
внимания. Фактически квартира передана истцу лишь 03.11.2017. Истец просит  
взыскать неустойку за период с 01.06.2017 по 03.11.2017 в размере 255 052 руб.,  
компенсацию морального вреда в размере 25 000 руб., штраф в размере 50% от  
присужденной суммы.

В судебном заседании представитель истца адвокат Кондратьев А.Б.,  
действующий на основании доверенности и ордера, исковые требования  
поддержал, просил иск удовлетворить, а также просил взыскать с ответчика в  
пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб.

В судебном заседании представитель ответчика Бичеев Д.В., действующий на  
основании доверенности, в судебном заседании исковые требования не признал,  
представил письменные возражения на исковое заявление, суду пояснил, что  
квартира истцу передана с небольшой задержкой. Просил снизить размер  
неустойки, применив ст. 333 ГК РФ.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим  
частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что на основании договора участия в долевом  
строительстве № 511-8-1-2/2016ВБ от 16.07.2016, заключенного между Карповой  
Л.С. и ООО «Котар», ответчик обязался построить и передать истцу квартиру в  
многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область,  
Ленинский район, восточнее д. Ермолино.



Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно условиям договора участия в долевом строительстве установлен срок передачи ответчиком объекта долевого участия не позднее 31.05.2017. Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу в установленный срок не передан. Направленная истцом в адрес ответчика претензия с просьбой выплатить неустойку оставлена без внимания. Фактически квартира передана истцу по передаточному акту лишь 03.11.2017.

Таким образом, на основании установленных судом фактов и вышеприведенных норм права, суд пришел к выводу о том, что ответчиком нарушено обязательство о передаче истцу объекта недвижимости в предусмотренный договором срок.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки частично, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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. 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. 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, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Исходя из буквального толкования условий договора участия в долевом строительстве, следует, что ответчик принял на себя обязательство передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 31.05.2017.

В соответствии с п. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ с ответчика подлежит взыскать неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на



20

день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Поскольку дольщиком по договору является физическое лицо, предусмотренная законом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Суд соглашается с представленным истцом расчетом, согласно которому неустойка, подлежащая взысканию с ответчика за период с 01.06.2017 по 03.11.20167 составляет 255 052 руб.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Суд учитывает, что заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства само по себе не может расцениваться как согласие ответчика с наличием долга перед истцом либо фактом нарушения обязательства.

Вместе с тем, суд принимает во внимание доводы ответчика о явной несоразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства, в силу чего суд приходит к выводу о снижении ее размера до 130 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного



вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Суд приходит к выводу о необходимости снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 40 000 руб.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 1 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.

Удовлетворяя заявление о возмещении оплаты услуг представителя, суд приходит к выводу о том, что истец в ходе судебного разбирательства воспользовался своим правом на получение квалифицированной помощи, в связи с чем понес расходы, которые подлежат возмещению.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 21 декабря 2004 г. N 454-О, 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 Российской Федерации. Именно поэтому в части 1 статьи 100 ГПК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами



лиц, участвующих в деле.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в ст. 100 ГПК РФ, является оценочной категорией, поэтому в каждом конкретном случае суд должен исследовать обстоятельства, связанные с участием представителя в споре.

Из материалов дела следует, что истцом в связи с рассмотрением дела понесены расходы на оказание юридической помощи в размере 20 000 руб., что подтверждается соглашением об оказании юридической помощи от 6 мая 2018 г. и квитанцией к приходному кассовому ордеру № 9 от 3 июля 2018 г.

Принимая во внимание принцип разумности и справедливости, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 3 800 руб. на основании абз. 8 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Карповой Лидии Степановны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Котар» в пользу Карповой Лидии Степановны неустойку за период с 01.06.2017 по 03.11.2017 в размере 130 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 40 000 рублей, судебные расходы в размере 20 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Карповой Лидии Степановны отказать.

Взыскать с ООО «Котар» государственную пошлину в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области в размере 3 800 рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца в Московский областной суд через Видновский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 5 июля 2018 года.

Председательствующий

М.А. Побединская

«КОПИЯ ИСХОДНОГО»

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_

« 07 » \_\_\_\_\_ 2018 г.



*М.А. Побединская*

Решение вступило в законную силу

« 07 » июля 2018 г.

Судья \_\_\_\_\_

Секретарь \_\_\_\_\_



Пронумеровано и скреплено листом