

РЕШЕНИЕ СУДА  
Именем Российской Федерации

г. Балашиха Московской области

12 июля 2018 г.

Балашихинский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Лебедева Д.И.,  
при секретаре судебного заседания Тонких А.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Григорьевой Валентины Евгеньевны к Обществу с ограниченной  
ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки,  
компенсации морального вреда по договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома, штрафа за неисполнение в добровольном  
порядке требований потребителя,

## Установил:

Истец Григорьева В.Е., предъявила к ответчику - Обществу с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (далее – Застройщик. Ответчик) иск о взыскании неустойки, компенсации морального вреда по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, штрафа за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя, в обоснование которого указала о том, что 16 мая 2017 года она и ответчик заключили договор №Б/28-214-И участия в долевом строительстве. Предметом указанного договора являлось обязательство застройщика построить 20-этажный 3-х секционный жилой дом, общей площадью 20786,20 кв.м, корпус 28, с встроенными офисными помещениями на первых этажах и техническим подпольем в каждой секции по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090302:308, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства с условным номером 271, общей площадью 62,3 кв.м., состоящий из двух комнат, находящийся на 17 этаже секции 3 жилого дома и выполненные отделочные работы. Цена договора составляет 4490161 рубль 35 копеек. Обязательства по оплате цены договора истцом исполнены в полном объеме и в установленный договором срок. В соответствии с п.б.1 Договора ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства с выполненными отделочными работами в срок до 01 января 2018 года. Ответчик до настоящего времени своих обязательств по передаче объекта истцу не исполнил. 05 марта 2018 года ответчик уведомил истца о продлении сроков строительства до 31 марта 2018 года. На день подачи искового заявления квартира истцу не передана. Таким образом, ответчик нарушил условия договора, устанавливающего срок передачи объекта долевого строительства, а именно не передал истцу объект долевого строительства в установленные договором сроки, что повлекло нарушение прав истца. Таким образом, за период с 01.01.2018 года по 21.05.2018 года сумма неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства составляет 315433 рубля 84 копейки.

На основании изложенного, истец Григорьева В.Е. просила суд взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в ее пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 315433 рубля 84 копейки.



штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей (л.д. 3-5).

В дальнейшем, истец Григорьева В.Е., также действуя через своего представителя, уточнила предъявленный иск в части неустойки и просил суд взыскать в ее пользу с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» неустойку в размере 428286 рублей 56 копеек (л.д. 42-44). В иной части исковые требования оставлены без изменения.

Истец Григорьева В.Е. уточненный иск поддержала, просила удовлетворить в полном объеме.

Представитель истца по доверенности (л.д. 6) – Кондратьева М.В. уточненный иск поддержала, и просил удовлетворить уточненный иск в полном объеме по доводам, изложенным в заявлении. Возражала против применения судом положений ст. 333 ГК РФ.

Представитель ответчика ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» по доверенности (л.д. 102) Макаров О.В. представил письменные возражения на исковое заявление, согласно которых просил при удовлетворении исковых требований, в случае удовлетворения иска в части неустойки и штрафа применить ст. 333 ГК РФ (л.д. 45-49; 96-99).

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Исходя из положений ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; вследствие причинения вреда другому лицу; вследствие неосновательного обогащения; вследствие иных действий граждан и юридических лиц.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; иными способами, предусмотренными законом, что установлено ст. 12 ГК РФ.

Согласно ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны



обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Как установлено 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Исходя из положений ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

Исходя из положений ст. 330 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. Как установлено ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно ст. 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ, если иное не установлено ГК РФ. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами данной главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.

В силу п. 1 ст. 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Исходя из положений ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15 - ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации», в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются Федеральным законом



от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон, ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 1 указанного Федерального закона, договор участия в долевом строительстве является основанием для привлечения денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом. 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 Федеральным законом.

Согласно ст. 5 указанного Федерального закона, уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

Как установлено ст. 6 названного выше Федерального закона, 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.

Как установлено ст. 8 названного выше Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Согласно ст. 10 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В силу положений ст. 12 этого же Федерального закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. 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.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон от 17.02.1992 г. № 2300-1), требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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 положений ст. 15 указанного выше Закона, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно материалам дела.

16 мая 2017 года ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (застройщик) и Григорьева В.Е. (участник долевого строительства) заключили Договор № Б/28-214-И участия в долевом строительстве участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязан передать участнику следующий объект долевого строительства с условным номером 271, общей площадью 62,3 кв.м., состоящий из двух комнат, находящийся на 17 этаже секции 3 многоэтажного жилого дома по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи деревни Павлино. Указанный выше адрес объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию. Согласно п. 2.4 названного договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее III квартала 2017 года. В соответствии с п. 4.1 цена договора составляет 4490161 рубль 35 копеек (л.д. 7-23).

Надлежащие доказательства оплаты указанной выше цены договора представлены в материалы дела (л.д.24).

Также в материалы дела представлен кредитный договор № 92235352 от 16 мая 2017 года, заключенный между ПАО «Сбербанк России» и Григорьевой В.Е. на сумм 4224661 рубль 35 копеек, под 10,9% годовых (л.д.25-29;30)

Истец обращался к ответчику с письменной досудебной претензией, в которой просил выплатить ему неустойку (л.д. 33; 34; 35;36).

Ответчик представил в дело сообщение о переносе срока строительства (л.д.50), договор генерального подряда № К-28ГП от 01.10.2016 г. (л.д.53-63), распоряжение № 09-08-068000-2-17 от 24.05.2018г. (л.д.67), заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации от 09.04.2018г. (л.д. 68), акт о готовности внутриплощадочной и внутридомовых сетей и оборудования по договору о подключении к централизованное системе водоснабжения от 24.11.2017г. (л.д. 69-71), договор ТЗ-2016 от 01.09.2016 г. (л.д.72-78), договор подряда СМР-ЛОС-1 от 15.07.2016г. (л.д.79-83), договор подряда 4/01-2017-Ор от 01.06.2017 г. (л.д.94), распоряжение Главгосстройнадзора от 01.03.2018г. №09-08-072100-2-06 (л.д.95).

Иных доказательств не представлено. Ходатайства лиц, участвующих в деле, судом разрешены.

Представленные по делу доказательства являются относимыми, допустимыми и достоверными, а в их совокупности и взаимной связи достаточными для разрешения гражданского дела.



Оценив в совокупности представленные по делу доказательства, суд считает установленными следующие фактические обстоятельства дела.

В соответствии с условиями Договора № Б/28-214-И участия в долевом строительстве участия в долевом строительстве года, ответчик обязан передать истцу объект долевого строительства не позднее 31 декабря 2017 года.

Объект долевого строительства не передан застройщиком участнику долевого строительства в установленный договором срок.

Доказательств обратного не представлено.

При таких обстоятельствах суд считает обоснованным заявленное требование о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки, так как в силу ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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. При этом, данная неустойка должна быть взыскана в двойном размере, так как участником долевого строительства является гражданин.

Представленный истцом расчет неустойки за период с 02 января 2018 года по 12 июля 2018 года принимается судом, поскольку соответствует требованиям закона, условиям заключенного договора, фактическим обстоятельствам дела, и, при этом, является арифметически верным.

Исходя из заявленных по данному делу с учетом уточнения исковых требований, и указанных выше фактических обстоятельств дела, названная неустойка подлежит взысканию за период с 02 января 2018 года по 12 июля 2018 года в размере 428286 рублей 56 копеек.

Вместе с тем, исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, представленных сведений о последствиях ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, суд приходит к выводу о том, что такая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, и применяет положения п. 1 ст. 333 ГК РФ, снижая размер неустойки до 220000 рублей. В оставшейся части неустойка взысканию не подлежит.

Учитывая установленную вину ответчика в нарушении прав истца в части исполнения обязательств по договору, суд считает требование о взыскании компенсации морального вреда обоснованным.

Исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, последствий ненадлежащего исполнения условий договора, суд взыскивает с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу потребителя компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, который является разумным.

В оставшейся части заявленная компенсация морального вреда взысканию с ответчика не подлежит.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил требование потребителя о выплате ему неустойки, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, взысканию с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере



пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 112500 рублей.

Иных требований по данному гражданскому делу не заявлено.

Таким образом, по указанным выше основаниям, рассматриваемый в данном гражданском деле иск подлежит частичному удовлетворению.

Истцы были освобождены от уплаты государственной пошлины в силу закона, при этом, от ее оплаты не освобожден ответчик.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета пропорционально удовлетворенной части исковых требований государственную пошлину в размере 5400 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Иск Григорьевой Валентины Евгеньевны к Обществу с ограниченной ответственностью «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, штрафа за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу Григорьевой Валентины Евгеньевны неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства за период с 02 января 2018 года по 12 июля 2018 года в размере 220000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 112500 рублей, расходы, а всего взыскать 337500 рублей.

В удовлетворении оставшейся части заявленных исковых требований: о взыскании в оставшейся части неустойки, о взыскании в оставшейся части компенсации морального вреда – отказать.

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 5400 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Д.И. Лебедев

Решение принято судом в окончательной форме 12 августа 2018 г.

Судья

Д.И. Лебедев

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела 2-43748/2018

Решение вступило в законную силу 13 сентября 2018 года.

Судья:

Секретарь:

