

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

16 мая 2019 г.

г. Балашиха

Железнодорожный городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Ивановой Е.А.,  
при секретаре Захаровой А.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
иску Барышникова Леонида Олеговича к ООО «МИЦ-Инвестстрой» о  
взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

**УСТАНОВИЛ**

Барышников Л.О. обратился в суд с названным иском, указав, что 30 сентября 2016 года между ним и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве с выполнением отделочных работ № Б/28-005-Ф, в соответствии с которым ответчик обязался передать ему в собственность квартиру на 18 этаже в 1 секции, общей площадью 24,2 кв.м. в жилом доме по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино в срок до 1 января 2018 г. Стоимость объекта составляет 2 083 776 руб. Данная сумма внесена им в полном объеме. Однако, квартира по акту приема-передачи ему в указанный срок не передана, по состоянию на 29 марта 2019 года имеется просрочка. Неправомерными действиями ответчика ему причинен моральный вред. Просит суд взыскать с ответчика в неустойку за период с 4 октября 2016 года по 29 марта 2019 года – 186 446,07 рублей, компенсацию морального вреда - 10 000 руб., штраф в размере 50% присужденной истцу суммы.

В судебном заседании представитель истца настаивал на иске, просил удовлетворить.

Ответчик – представитель ООО «МИЦ-Инвестстрой» иск не признал, предоставил отзыв, в котором указал, что задержка окончания строительства вызвана объективными обстоятельствами. Также указал, что расчет неустойки должен быть произведен без стоимости отделочных работ. В ходе строительства жилых домов первой очереди ЖК Новоград Павлино возникла необходимость выполнить комплекс работ по строительству головных инженерных сооружений, локальных очистных сооружений поверхностных сточных вод, котельной. Перечисленные объекты в настоящее время построены и обеспечивают жизнедеятельность не только первой очереди застройки. В ходе строительства Генеральный подрядчик не выполнил принятых на себя обязательств по срокам строительства. Согласно договору генерального подряда № К-28ГП от 01 октября 2016 г. ООО «Домострой-Развитие» приняло на себя



обязательство выполнить работы по договору в определенный срок, однако, свои обязательства не выполнил. На сегодняшний день все основные общестроительные работы завершены, ведутся работы по внутренней инженерии, отделке и благоустройству. Указанные обстоятельства являются обстоятельством, свидетельствующими о добросовестности застройщика и основанием для снижения размера неустойки. Неустойка по своей природе носит компенсационный характер и не должна служить средством обогащения. Доказательств, подтверждающих причинение истцам морального вреда, не представлено. В случае удовлетворения исковых требований просил снизить размер морального вреда и штрафа, а также расходов на представителя.

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

В силу 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 со ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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 настоящим Федеральным законом.

Судом установлено, что 30 сентября 2016 года между ООО «МИЦ-Инвестстрой» (Застройщик) и Барышниковым Л.О. (Участник) заключен Договор участия в долевом строительстве с выполнением отделочных работ № Б/28-005-Ф, согласно которому Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Балашиха, вблизи д. Павлино, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику однокомнатную квартиру площадью 24,2 кв.м., расположенную на 18 этаже в 1-й секции (л.д. 8-14).

Согласно п. 4.1 Договора – стоимость квартиры составляет 2 038 776 руб.

Данная сумма была внесена истцом в полном объеме, что подтверждается документами.

В соответствии с п. 6.1 Договора – срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, а также выполненных



отделочных работ – в течение 3 календарных месяцев, исчисляемых с 01 октября 2017 г.

Таким образом, объект и отделочные работы должны были быть переданы истцу не позднее 01 января 2018 г.

Из материалов дела следует, что квартира по акту приема-передачи истцу в срок, предусмотренный договором, не передана.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что условия договора, а именно срок передачи квартиры истцу, ответчиком нарушены.

Разрешая вопрос о размере подлежащей уплате неустойки, суд учитывает следующее.

В соответствии со ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства 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, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Решением Балашихинского городского суда истцу взыскана неустойка за период с 02 января 2018 года по 3 октября 2018 года.

Расчет неустойки выглядит следующим образом:

Просрочка передачи квартиры истцу за период с 4 октября 2018 года по 28 марта 2019 года составляет 176 дней.

Следовательно, неустойка за указанный период составляет 182 878,21 руб.

Расчет выглядит следующим образом:

С 04.10.2018 по 16.12.2018  $2038776 \times 7,5\% : 150 \times 74 = 75\,434,71$  руб.

С 17.12.2018 по 28.03.2019  $2038776 \times 7,75\% : 150 \times 102 = 107\,443,50$  руб.

Принимая во внимание, что жилое помещение в установленный договором срок не передано истцу, суд приходит к выводу, что исковые требования о взыскании неустойки являются обоснованными.

Однако, требуемая истцом неустойка по мнению суда является завышенной, несоразмерной последствиям нарушения обязательства, и подлежит снижению по следующим основаниям.

Как указано в п. 42 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума ВАС Российской Федерации



№ 8 от 01.07.1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 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.

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

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств, длительность неисполнения обязательств и др.

Кроме того, Конституционный Суд РФ в Определении от 14 марта 2001 г. № 80-О указал, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение. Не ограничивая сумму устанавливаемых договором неустоек, ГК РФ вместе с тем уполномочивает суд устанавливать соразмерные основному долгу их пределы с учетом действительного размера ущерба, причиненного стороне в конкретном договоре. Это является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 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 конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение ст. 35 Конституции РФ (Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2000 г. № 263-О).

В соответствии с ч. 3 ст. 55 Конституции РФ именно законодатель устанавливает основания и пределы необходимых ограничений прав и свобод гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц.

Неустойка рассматривается как самостоятельная мера ответственности, определение ее размера относится к прерогативе суда с учетом всех обстоятельств дела, право снижения неустойки представлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям



102

нарушения обязательств, независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Степень несоразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Учитывая вышеизложенное, суд, оценив в порядке ч. 1 ст. 56 ГПК РФ соразмерность предъявленной ко взысканию суммы неустойки последствиям неисполнения обязательств, учитывая, что задержка ввода объекта в эксплуатацию многоквартирного дома была вызвана причинами напрямую независящими от компании ООО «МИЦ-Инвестстрой», принимая во внимание что работы по строительству жилого дома являются трудоемкими, затратными и сложными, а также период нарушения обязательства и ходатайство ответчика о снижении размера неустойки, считает необходимым уменьшить размер неустойки до 78 000 руб.

При этом суд учитывает, что истцом не представлено доказательств, подтверждающих тот факт, что просрочка передачи квартиры повлекла для него какие-либо последствия, значительные убытки либо утрату имущества. При таких обстоятельствах, требования о взыскании неустойки подлежат частичному удовлетворению.

Одновременно с этим, суд не может согласиться с возражениями представителя ответчика, согласно которым неустойка должна быть рассчитана от стоимости объекта за исключением стоимости ремонта (т.е. от 1903 256 руб.), поскольку цена объекта определена сторонами в 2 038 776 рублей (п. 4.1 договора), заявить ко взысканию неустойку по ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» является правом истца.

Согласно заявленным исковым требованиям, истец просит взыскать неустойку за ненадлежащее исполнение договора, заявляя период ко взысканию по 29 марта 2019 года.

Судом также принимается во внимание, что заключенный между сторонами договор по выполнению отделочных работ имеет смешанную природу, является договором подряда, вытекающим из договора долевого участия в строительстве, к нему могут быть применимы положения Закона РФ «О защите прав потребителей».

В силу п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена



выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Согласно акта о выполнении отделочных работ от 29 марта 2019 года, ООО «МИЦ-Инвестстрой» передал выполненные отделочные работы.

Учитывая, что за период до 28 марта 2019 года судом взыскана неустойка от полной стоимости объекта по договору (включая и отделочные работы) на основании ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, суд приходит к выводу, что за период с 28 марта 2019 года по 29 марта 2019 года необходимо взыскать неустойку по Закону РФ «О защите прав потребителей» от стоимости отделочных работ в размере 135 520 рублей согласно приложению 3 договора (л.д.19).

Принимая во внимание, что за данный период отделочные работы переданы истцу с просрочкой, суд приходит к выводу, что исковые требования о взыскании неустойки являются обоснованными.

Расчет выглядит следующим образом:

За период с 28 марта 2019 года по 29 марта 2019 года ( $135\,520 \times 1 \text{ день} \times 3\%$ ) 4 065,60 рублей.

Таким образом, учитывая заявленные возражения о снижении неустойки, суд считает законным снизить ее размер до 2 000 рублей.

Также суд не может принять во внимание п. 8 акта от 28 марта 2019 года о продлении срока по выполнению отделочных работ до 90 дней, поскольку срок их выполнения был установлен договором (п. 6.1 договора), продление же данного срока после просрочки исполнения не допускается действующим законодательством.

При определении размера компенсации истцу причиненного морального вреда, в соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» суд оценивает степень физических и нравственных страданий истца, степень вины ответчика и считает возможным иск в данной части удовлетворить частично и взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.

В соответствии со ст. 13 п. 6 Закона РФ «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992 г., с учетом п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 17 от 28.06.2012 г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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.

Учитывая, что ответчиком в добровольном порядке не были удовлетворены требования потребителя, следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 45 000 руб. / (80 000 руб. + 10 000 руб.) x 50%.

Поскольку в судебном заседании ответчиком было заявлено ходатайство о применении статьи 333 ГК РФ суд, объективно и всесторонне оценив обстоятельства дела, приходит к выводу о том, что размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, в связи с этим считает необходимым уменьшить его размер до 30 000 руб. и взыскать с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного и, руководствуясь ст. 193- 199 ГПК РФ,

**РЕШИЛ**

**Иск Барышникова Леонида Олеговича к ООО «МИЦ-Инвестстрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа – удовлетворить частично.**

Взыскать с ООО «МИЦ-Инвестстрой» в пользу Барышникова Леонида Олеговича неустойку за несвоевременную передачу квартиры и отделочных работ за период с 4 октября 2018 года по 29 марта 2019 года – 80 000 руб., компенсацию морального вреда - 20 000 руб., штраф – 30 000 руб.

**Иск Барышникова Леонида Олеговича к ООО «МИЦ-Инвестстрой» о взыскании неустойки, штрафа, морального вреда в большем размере, расходов по составлению доверенности – оставить без удовлетворения.**

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия судьей решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

Федеральный судья

Иванова Е.А.

*[Handwritten signature of E.A. Ivanova]*



КОПИЯ  
Судья  
Секретарь

Решение вступило  
в законную силу  
2019 г.