**Р Е Ш Е Н И Е**

именем Российской Федерации
20 февраля 2020 года
Московский районный суд города **Казани**в составе:
председательствующего судьи Н.Н. Захарова,
при секретаре Ш.Ф. Саубанове,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Р. З. ФИО1а к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа,

**У С Т А Н О В И Л:**

Р.З. ФИО1 обратился в суд с иском к ООО «ЖК «+++» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, указав в обоснование иска следующее. Истец заключил с ООО «ЖК «+++» договор долевого участия от ДД.ММ.ГГГГ № на строительство однокомнатной квартиры под условным номером 103, общей площадью 34,64 кв.м., жилой площадью 16,78 кв.м., площадью всех помещений 37,42 кв.м., расположенной по адресу: <адрес> улица, блок-секция 34, этаж 12. Долевой взнос истца составляет 2466909 рублей, который истцом полностью оплачен. Ответчик обязан был в срок до ДД.ММ.ГГГГ передать истцу квартиру, для чего в течение 10 дней с момента ввода жилого дома в эксплуатацию ответчик обязан направить истцу уведомление о завершении строительства (заказным письмом либо лично под роспись). Истец обязан принять квартиру в течение 7 дней с момента получения соответствующего уведомления от ответчика. Квартира на сегодняшний день ответчиком истцу передана, но с большой просрочкой срока сдачи. В связи с этим истцом начислена неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. Согласно пункту 13.2 договора долевого участия, все разногласия сторон решаются с обязательным соблюдением претензионного порядка. Ответчику ДД.ММ.ГГГГ была передана претензия истца, путём направления ценного заказного письма с уведомлением о вручении ответчику по почте. Никаких официальных ответов на претензию от ответчика на сегодняшний день не поступило, деньги истцу не перечислены.

На основании изложенного истец просит суд взыскать с ответчика: неустойку в размере 112 491 рубль 03 копейки; штраф в размере 56 245 рублей 51 копейку; компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования в полном объёме.

Представитель ответчика иск не признала, просила уменьшить размер неустойки на основании статьи [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса Российской Федерации и размер компенсации морального вреда.

Заслушав пояснения истца и представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи [4](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#1vhM9hnB4Jxj) Федерального закона от 30 декабря 2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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 соответствии с частью 9 статьи [4](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#1vhM9hnB4Jxj) Федерального закона от 30.12.2004 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 настоящим Федеральным законом.

В силу части 3 указанной статьи, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии со ст. [6](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#HRbY4PA1gyWu) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», - 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 силу ч. 1 и ч. 2 ст. [12](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#xj53qx4MX3LT) Закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ЖК «+++» и Р.З. ФИО1ым был заключен договор участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес> №.

Характеристики объекта долевого строительства таковы: № блок-секции - 34; строительный номер квартиры - 103; количество комнат - 1; общая проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом - 37,42 кв.м; общая проектная площадь (без учета летних помещение, согласно статье [15](https://sudact.ru/law/koap/razdel-ii/glava-15_2/statia-15.26.4/) ЖК РФ) - 34,64 кв.м; жилая площадь квартиры - 16,78 кв.м; этаж - 12.

Согласно пункту 3.1 договора, цена договора составляет 2466909 рублей.

ДД.ММ.ГГГГ ответчиком получена претензия с требованием произвести выплату неустойки, однако до настоящего времени выплата не произведена.

Согласно передаточному акту № от ДД.ММ.ГГГГ квартира со строительным номером 103 была передана истцу (л.д. 28).

При таких обстоятельствах, с учетом того, что установлен факт нарушения ООО «ЖК «+++» обязательств по договору участия в долевом строительстве, требования о взыскании неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ являются законными и обоснованными.

Расчет размера неустойки в сумме 112 491 рубль 03 копейки произведён истцом правильно, но в то же время суд считает обоснованным и заявление ответчика о снижении неустойки.

В соответствии с п. 1 ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/), если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд **вправе**уменьшить неустойку.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21 декабря 2000 года N 263-О указал, что положения п. 1 ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Согласно позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении от 14 октября 2004 года N 293-О, **право**и обязанность снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств, что является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления **правом**свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ст. [17](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#6NlCTjEEWarB) ч. 3 Конституции РФ, согласно которой осуществление **прав**и свобод человека и гражданина не должно нарушать **права**и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Неустойка служит средством, обеспечивающим исполнение обязательства, а не средством обогащения за счет должника.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезвычайно высокий процент неустойки; значительное превышение неустойкой размера убытков, которые могут возникнуть вследствие неисполнения обязательств (убытки, которые включают в себя не только реально понесенный ущерб, но и упущенную выгоду (неполученный доход) кредитора (ст. [15 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-15/)), длительность неисполнения принятых обязательств.

Применение санкций, направленных на восстановление **прав потребителя**, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, должно соответствовать последствиям нарушения, но не должно служить средством обогащения **потребителя**.

Принимая во внимание заявление ответчика о применении положений ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) и его доводы, конкретные обстоятельства дела, имеющие значение при оценке соразмерности подлежащих взысканию неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательства, в том числе, соотношение размера неустойки и штрафа к стоимости квартиры, период просрочки исполнения обязательства, суд считает возможным уменьшить размер неустойки до 48 000 рублей.

По смыслу ст. [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-[1](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#Lxg93orsmfHH) «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.

С учётом разъяснений, данных в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**», при решении судом вопроса о компенсации **потребителю**морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения **прав потребителя**.

Таким образом, поскольку установлено нарушение **прав**истца как **потребителя**, требование о взыскании компенсации морального вреда является обоснованным и подлежит частичному удовлетворению в размере 2 000 рублей.

Согласно пункту 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) 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 пятидесяти процентов от суммы, присуждённой судом в пользу **потребителя**.

Таким образом, в пользу истца с ответчика также следует взыскать штраф в размере 25 000 рублей.

В соответствии со статьёй [103](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 1 940 рублей в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации, пропорционально размеру удовлетворённых исковых требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями [12](https://sudact.ru/law/koap/razdel-ii/glava-12/statia-12.37/), [56](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/), [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/), [198](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-198/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

Иск Рината Зуфаровича ФИО1а удовлетворить частично.
Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в пользу Рината Зуфаровича ФИО1а неустойку в размере 48 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф в размере 25 000 рублей.
В остальной части исковые требования оставить без удовлетворения.
Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в доход муниципального образования г. **Казани**государственную пошлину в размере 1 940 рублей.
Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путём подачи апелляционной жалобы через Московский районный суд г. **Казани**.

Судья: Н.Н. Захаров