**РЕШЕНИЕ**

именем Российской Федерации

13 декабря 2019 года г. **Казань**

Ново-Савиновский районный суд г. **Казани**в составе

председательствующего судьи Р.Р. Ягудиной,

при секретаре судебного заседания Р.Р. Сирусиной,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

ФИО1 обратилась в суд с иском к ООО «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что --.--.---- г. между ООО «Жилой комплекс «+++» и ООО «Зеленая Долина» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №-- по адресу: РТ, ... ... и включающий 963 квартиры, встроенные нежилые помещения и подземную парковку.

Договором определен объект долевого строительства - это подлежащие передаче ООО «Зеленая Долина» 46 квартир строящегося дома общей стоимостью 159 078 375 рублей.

Стоимость квартир дольщиком оплачена в срок и в полном объеме. Впоследствии ООО «Зеленая долина» заключила с ФИО1 договор цессии №-- от --.--.---- г., которым уступило истице **право**требования по договору в объеме строительства и передачи ответчиком ... ... стоимостью 3 569 074 рублей.

Согласно п. 2.2 Договора передача квартир застройщиком должна была осуществиться по подписываемому сторонами передаточному акту не позднее --.--.---- г.. Дополнительным соглашением к договору от --.--.---- г. сторонами определена иная дата окончания строительства и передачи ... ... дольщику - --.--.---- г..

К сроку, определенному дополнительным соглашением к договору, квартира истице ответчиком передана не была.

--.--.---- г. истица обратилась к ответчику с претензией, однако письменного ответа не получила. В ответ устно ответчик потребовал дополнительную плату.

Отказывая истице в подписании передаточного акта на условиях определенных договором, ответчик настоял на подписании дополнительного соглашения, которым стоимость квартиры увеличилась до 4 067 200 рублей. В передаточном акте и дополнительном соглашении, подписанном истицей и ответчиком --.--.---- г., значилась стоимость ... ... 067 200 рублей. Ответчиком нарушены установленные договором сроки передачи объекта долевого строительства. Уведомление о нарушении срока строительства с предложением изменить договор ответчик истице не направил, соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства с истицей не заключалось.

По условиям договора завершение строительства многоквартирного дома и передача объекта долевого строительства – квартиры истице планировалось не позднее --.--.---- г.. Поскольку к условленной дате квартира истице не была передана, то с указанной даты подлежала начислению и выплате неустойка.

--.--.---- г. истица обратилась к ответчику с требованием об уплате неустойки (пени), предусмотренной Законом, требование ответчиком было проигнорировано.

Просрочка исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства со стороны застройщика составила 463 дня. Размер пени составляет 953 213 рублей.

На основании изложенного, истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с --.--.---- г. по --.--.---- г. в размере 953 213 рублей 54 копеек, расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

Истец и ее представитель в судебном заседании от --.--.---- г. свои требования поддержали, просили удовлетворить их. После объявленного перерыва в судебное заседание от --.--.---- г. не явились, истец предоставил заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель ответчика ООО «Жилой комплекс «+++» в судебное заседание не явился, в суд направил отзыв на исковое заявление, в котором исковые требования не признал, в случае удовлетворения иска просил применить ст. [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса РФ и снизить размер неустойки и штрафа.

Третье лицо ООО «Зеленая Долина» в судебно заседание не явилось, судом извещено, причина неявки суду неизвестна.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей [56](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/) Гражданского процессуального кодекса РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснования своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со статьей [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно разъяснениям пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от --.--.---- г. №-- если отдельные виды отношений с участием **потребителей**регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского **права**(например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о **защите прав потребителей**применяется в части, не урегулированной специальными законами. В силу части 1 статьи 1 Федерального закона РФ от --.--.---- г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) 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, а также устанавливает гарантии **защиты прав**, законных интересов и имущества участников долевого строительства. В соответствии со статьей [10](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#CwEvN3YOTPQr) Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 соответствии со статьей 6 вышеуказанного 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 соответствии с частью 2 статьи 6 указанного закона, 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 судебном заседании установлено, что --.--.---- г. между ООО «Жилой комплекс «+++» и ООО «Зеленая Долина» был заключен договор №-- участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «+++» по ... ....

--.--.---- г. между ООО «Зеленая долина» и ФИО1 заключен договор №--П-12/208 уступки **права**требования к договору №-- участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «+++» по ... ..., которым ООО «Зеленая долина» уступило истице **право**требования по договору в объеме строительства и передачи ответчиком ... ...,на 10 этаже, общей проектной площадью 62,92 кв.м., стоимостью 3 569 074 рублей.

Согласно п. 2.2 договора №-- участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «+++» по ... ... срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства до --.--.---- г..

--.--.---- г. между ООО «Жилой комплекс «+++» и ООО «Зеленая Долина» было заключено дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве №-- от --.--.---- г., согласно которому срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства установлен до --.--.---- г..

--.--.---- г. между сторонами заключено дополнительное соглашение №-- к договору участия в долевом строительстве №-- от --.--.---- г., согласно которому стоимость квартиры изменена на 4 067 200 рублей.

Свои обязательства по оплате стоимости квартиры истец исполнила полностью.

В материалы дела представлен передаточный акт квартиры, датированный --.--.---- г. с отметкой истца о фактическом подписании акта --.--.---- г..

При вынесении решения суд исходит из даты --.--.---- г., поскольку акт подписан фактически истцом --.--.---- г., т.е. момент передачи объекта --.--.---- г.. Данных о том, что ФИО1 отказался от подписи акта --.--.---- г. не имеется, как и не имеется других доказательств о передачи объекта --.--.---- г..

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от --.--.---- г. 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. На правоотношения в сфере строительства жилья с участием граждан распространяются положения Закона РФ «О **защите прав потребителей**», в части не урегулированной законом. Суд, руководствуясь статьями [308](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-21_1/statia-308/), [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/), [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) Гражданского кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от --.--.---- г. №214-ФЗ, приходит к выводу о том, что факт нарушения обязательств по договору участия в долевом строительстве жилого дома в данном случае установлен. Требования истца о взыскании законной неустойки за нарушение сроков передачи жилого помещения основаны на требованиях закона. Обращаясь в суд с настоящим иском, истец ссылается на то, что поскольку застройщиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства участнику подлежит взысканию неустойка за период с --.--.---- г. по --.--.---- г..

Определяя размер подлежащей взысканию неустойки, суд соглашается с заявленным истцом периодом и расчетом неустойки, представленной истцом в размере 953 213 рублей.

Представитель ответчика в отзыве ходатайствовал о снижении размера неустойки. Согласно позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в ... ... от --.--.---- г. №---О, 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. 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 требования ч. 1 ст. [17 Конституции](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#6NlCTjEEWarB) 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](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса 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.

Степень соразмерности как договорной, так и законной неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией и только суд **вправе**дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения.

Учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, в тоже время служит средством восстановления **прав**кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, суд приходит к выводу, что применением статьи [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса РФ достигнут баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что соответствует правовой позиции Конституционного Суда РФ, содержащийся в определении от --.--.---- г. №---О.

Принимая во внимание изложенное, суд полагает, что заявленный размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательств ответчиком, и в соответствие со статьей [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса РФ он подлежит снижению. С учетом размера неустойки, длительности периода неисполнения ответчиком обязательств по передаче объекта истцу, ходатайства представителя ответчика о снижении неустойки, суд считает необходимым снизить размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика за нарушение сроков передачи истцу объекта долевого строительства до 80 000 рублей.

В соответствии с частью 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона РФ "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 добровольного порядка удовлетворения требований **потребителя**штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу **потребителя**.

Согласно пункту 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от --.--.---- г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**", взыскание штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований **потребителя**является не **правом**, а обязанностью суда. При этом штраф взыскивается с ответчика независимо от того, заявлялось ли такое требование.

В связи с этим, взыскание штрафа в размере 50% от присужденной суммы ко взысканию является обязанностью суда, общая сумма, подлежащая взысканию составляет 40 000 рублей (80 000 рублей х 50%).

Оснований для снижения размера штрафа в связи с явной его несоразмерностью суд не усматривает.

Истец просит взыскать с ответчика судебные издержки на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей.

В обоснование заявленного требования истец представил договор б/н об оказании юридических услуг от --.--.---- г., заключенное между ФИО1 и ФИО3, оплатив согласно квитанции к приходному кассовому ордеру 15 000 рублей.

В соответствии со статьей [100](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-100/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя.

С учетом принципа разумности, объема выполненных работ, суд считает целесообразным взыскать судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 7 000 рублей в пользу истца ФИО1

Согласно части 1 статьи [103](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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, пропорционально удовлетворенной части 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,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования ФИО1 к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки, судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в пользу ФИО1 неустойку в размере 80 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 7 000 рублей; штраф в сумме 40 000 рублей.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» государственную пошлину в соответствующий бюджет в соответствии с нормативами отчислений, установленными бюджетным законодательством Российской Федерации, в сумме 2 600 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ через Ново-Савиновский районный суд ... ... в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья подпись Р.Р. Ягудина