**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации
г. **Казань**
25 февраля 2020 года Дело № 2-1751/2019
Советский районный суд города **Казани**в составе
председательствующего судьи С.С. Курниковой,
при секретаре судебного заседания Е.Е. Анисимовой,
с участием истца ФИО1,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1 к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, почтовых расходов, штрафа,

**УСТАНОВИЛ:**

ФИО1 (далее – истец, участник долевого строительства) обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (далее – ответчик, застройщик) о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, почтовых расходов, штрафа, в основание своих требований указав, что <дата изъята> между ООО «ЖК «+++» и ФИО1 был заключен договор <номер изъят> участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса по проспекту <адрес изъят>.
Обязательства по оплате стоимости квартиры по договору долевого строительства выполнены в полном объеме, в установленный срок, что подтверждается платежным поручением от <дата изъята><номер изъят>.
В соответствии с пунктами 1.4., 2.1. договора ответчик взял на себя обязательства построить и передать в собственность однокомнатную квартиру, блок-секция <номер изъят>, строительный <номер изъят>, общей площадью 34,44 кв.м, расположенная на 16-м этаже жилого дома (жилой комплекс «+++») по адресу: <адрес изъят>.
В соответствии с пунктом 2.2. договора плановый срок завершения строительства объекта – <дата изъята>. Срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства: до <дата изъята>. Объект долевого строительства истцу не передан. На основании изложенного, истец просит взыскать с ответчика неустойку в размере 76 069 рублей 35 копеек; компенсацию причиненного морального вреда в сумме 10 000 рублей, почтовые расходы в размере 376 рублей 70 копеек, штраф.
Истец в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить их в полном объеме.
Представитель ответчика ООО «Жилой комплекс «+++» в судебное заседание не явился, просил дело рассмотреть в свое отсутствие, представил отзыв на исковое заявление, согласно которому с исковыми требованиями не согласился, просил в их удовлетворении отказать, в случае удовлетворения иска просил снизить размер заявленной к взысканию неустойки, штрафа и судебных расходов.
Выслушав пояснения и доводы истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.
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 статье [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.
Частью 1 статьи [1](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#QE6fxC7m2Nbh) Федерального закона 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 № 214-ФЗ) предусмотрено, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (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.
Из части 1 пункта 2, части 4, части 9 статьи 4 указанного Федерального закона № 214-ФЗ следует, что 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 должен содержать, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. 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 частей 1, 2 статьи [6](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#HRbY4PA1gyWu) Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.
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.
Пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» разъяснено, что, если отдельные виды отношений с участием **потребителей**регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского **права**(например, договор участия в долевом строительстве, договор страховая, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О **защите прав потребителей**» (далее – Закон о **защите прав потребителей**) применяется в части, не урегулированной специальными законами.
Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании договора участия в долевом строительстве от <дата изъята> по проспекту <адрес изъят> застройщик в срок до <дата изъята> взял на себя обязательство передать объект долевого строительства – однокомнатную квартиру, блок секции <номер изъят>, строительный <номер изъят>, общая проектная площадь 34,44 кв.м, расположенную на 16-м этаже жилого дома.
В соответствии с пунктом 3.1. указанного договора стоимость квартиры составляет 2 453 850 рублей.
Обязательство по оплате стоимости квартиры по договору участия в долевом строительстве ФИО1 исполнены в полном объеме.
Стороны не оспаривают, что в установленный договором срок, многоквартирный дом в эксплуатацию не введен, квартира истцу не передана.
Таким образом, поскольку ответчиком нарушено обязательство по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, требования истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства являются законными и обоснованными.
<дата изъята> истец обратился к ответчику с письменной претензией о выплате законной неустойки, однако требование оставлено без удовлетворения.
При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что ответчик ООО «ЖК «+++» нарушил условия договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым был определен срок передачи квартиры не позднее <дата изъята> в связи с чем, заявленные требования о взыскании неустойки за нарушение передачи объекта долевого строительства являются обоснованными.
Размер неустойки, рассчитанный истцом за заявленный период с со <дата изъята> по <дата изъята> составляет 76 069 рублей 35 копеек, из расчета: 2 453 850х60х2х1/300х7,75.
Проверив период и расчет неустойки, суд признал его арифметически неверным.
Размер неустойки за заявленный истцом период со <дата изъята> по <дата изъята>, рассчитанный по правилам части 2 статьи [6](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#HRbY4PA1gyWu) Федерального закона № 214-ФЗ, будет составлять 76 069 рублей 35 копеек.
Цена договора
Период просрочки
Ставка
Формула
Неустойка
с
по
дней
2 453 850,00
<дата изъята>
<дата изъята>
60
7.5
2 453 850,00 ? 60 ? 2 ? 1/300 ? 7.5%
73 615,50 р.
Итого:
73 615,50 руб.
Определяя размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд исходит из следующего.
Представитель ответчика в письменном виде заявил ходатайство об уменьшении суммы неустойки ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушенного обязательства.
В силу части 1 и части 2 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 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.
Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.
Применение 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 по делам о **защите прав потребителей**возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.
Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления **правом**свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, на реализацию требования части 3 статьи [17 Конституции](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#6NlCTjEEWarB) Российской Федерации, согласно которой осуществление **прав**и свобод человека и гражданина не должно нарушать **права**и свободы других лиц.

Исходя из принципа осуществления гражданских **прав**в своей воле и в своем интересе, суд может уменьшить неустойку лишь при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении.
Принимая решение об уменьшении неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома, срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, суд оценивает степень выполнения ответчиком своих обязательств, действительный размер ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и другие заслуживающие внимания обстоятельства (пункт 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации <дата изъята>).
При этом предоставление суду **права**в случае явной несоразмерности неустойки, в качестве способа обеспечения исполнения обязательства, последствиям нарушения обязательства уменьшить ее размер, не может рассматриваться как снижение степени **защиты**конституционных **прав**граждан, поскольку реализует общеправовой принцип справедливости.
Оценивая возможность уменьшить заявленную истцом неустойку в настоящем деле, суд исходит из компенсационного характера неустойки, принимает во внимание длительность просрочки исполнения обязательства, цену договора.
Взыскание неустойки в заявленном истцом размере может негативно отразиться на финансовом положении ответчика и привести к множественным неблагоприятным результатам для участников долевого строительства, включая, в том числе истца. Суд считает, что данное обстоятельство также позволяет уменьшить размер неустойки.
Кроме того, суд учитывает недоказанность истцом тяжелого положения либо негативных последствий, обусловленных нарушением срока передачи объекта долевого строительства.
При этом суд учитывает, что исходя из разъяснений абзаца второго пункта 76 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» правила пункта 6 статьи [395](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-25/statia-395/) Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым размер процентов не может быть уменьшен менее суммы, определенной с применением ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, не применяются при уменьшении неустойки, установленной за нарушение неденежного обязательства, если иное не предусмотрено законом.
Поскольку у ответчика отсутствуют денежные обязательства перед истцом, а неустойка в конкретном случае применяется за нарушение передачи объекта долевого строительства, то есть неденежного обязательства, размер подлежащей взысканию неустойки может быть снижен и ниже предела, установленного пунктом 1 статьи [395](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-25/statia-395/) Гражданского кодекса Российской Федерации.
Соблюдая разумный баланс между интересами сторон, суд снижает неустойку в порядке 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 до 15 000 рублей.
В силу статьи [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона «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.
Поскольку судом установлена вина ответчика в ненадлежащем исполнении обязательств по договору долевого участия в строительстве и, тем самым, нарушение **прав**истца как **потребителя**, с учетом степени вины, требований разумности и справедливости, степени нравственных страданий истца, суд полагает требование о компенсации морального вреда с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда подлежащим удовлетворению частично в размере 2 000 рублей.

В соответствии с пунктом 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 в добровольном порядке удовлетворения требований **потребителя**штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**.

Добровольно требования ФИО1 ответчиком удовлетворены не были. Подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца сумма штрафа составляет 17 000 рублей (15 000 – неустойка; 2 000 компенсация морального вреда), сумма штрафа будет составлять 8 500 рублей.

Указанный штраф фактически представляет собой неустойку как способ обеспечения обязательства по исполнению законных требований **потребителя**(статья [330](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-330/) Гражданского кодекса Российской Федерации) и, следовательно, последняя по общему правилу может быть снижена в соответствии со статьей [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса Российской Федерации по заявлению заинтересованной стороны.

Учитывая, что заявленная к взысканию неустойка снижена судом по основанию несоразмерности нарушенному обязательству, то оснований для снижения штрафа, предусмотренного Законом о **защите прав потребителей**, суд не находит, поскольку последний исчислен из размера неустойки сниженного в порядке 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, таким образом с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 5 000 рублей.

В соответствии со статьей [88](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-88/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно положениям статьи [94](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-94/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей.

Также подлежат взысканию почтовые расходы в размере 376 рублей 70 копеек.

Истец в силу пункта 3 статьи [17](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#3EExwtA2p36m) Закона о **защите прав потребителей**освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд.

Согласно статье [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.

Таким образом, в силу положений пункта 4 части 2 статьи [333.36](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/razdel-viii/glava-25.3/statia-333.36_1/) Налогового кодекса Российской Федерации, статьи [103](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи [61.2](https://sudact.ru/law/bk-rf/chast-ii/razdel-ii/glava-9/statia-61.2/) Бюджетного кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 600 рублей.

Руководствуясь статьями [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 «+++» (ИНН 1655264253, ОГРН 1131690012288) о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя, штрафа удовлетворить частично.
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в пользу ФИО1 неустойку в размере 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей, компенсацию морального вреда в размере 2 000 (две тысячи), почтовые расходы в размере 376 (триста семьдесят шесть) рублей 70 копеек, штраф в размере 5 000 (пять тысяч) рублей.
В остальной части заявленные требования оставить без удовлетворения.
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в доход бюджета муниципального образования <адрес изъят> госпошлину в размере 600 рублей.
Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Советский районный суд <адрес изъят>.
Судья Советского районного суда <адрес изъят> /подпись/ С.С. Курникова