**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

29 апреля 2019 года город **Казань**

Советский районный суд города **Казани**в составе

председательствующего судьи А.А. Ахметгараева

при секретаре судебного заседания Е.Н. Яркиной

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1ой К.И. к обществу с ограниченной ответственностью «+++» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, судебных расходов, компенсации морального вреда, штрафа,

**УСТАНОВИЛ:**

ФИО1а К.И. (далее также ФИО1а К.И., истец) обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «+++» (далее также ООО «+++», ответчик) о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательства по договору участия в долевом строительстве за период с 1 октября 2017 года по 31 декабря 2018 года в размере 900 000 рублей, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, судебных расходов на услуги представителя в размере 50 000 рублей, штрафа.

Исковые требования мотивированы неисполнением со стороны ответчика обязательств, принятых по договору от 29 декабря 2015 года № <номер изъят> долевого участия в строительстве многоквартирного 25-этажного жилого дома с подземным паркингом, расположенного по адресу: <адрес изъят>, на земельном участке с кадастровым номером 16:50:060506:251. Свои обязательства по оплате стоимости объекта долевого строительства в размере 2 850 861 рубль истец исполнил, однако ответчик, вопреки условию договора передать квартиру в срок до 4 квартал 2017 года, вплоть до настоящего времени квартиру истцу не передал. Поэтому истец на основании положений 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» обратился в суд с настоящим иском.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечен ФИО1 С.В.

Представитель истца и третьего лица Петров С.П., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования уточнил, просил взыскать неустойку за просрочку исполнения обязательства по договору участия в долевом строительстве за период с 1 января 2018 года по 7 марта 2019 года в размере 850 861 рубль.

Представитель ответчика Садреева Г.М., действующая на основании доверенности, в судебном заседании иск не признала, просила в его удовлетворении отказать; в случае удовлетворения иска просила на снизить размер неустойки и штрафа 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, считая их несоразмерными последствиям нарушения обязательства.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье [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.

В силу статьи [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.

Обязательства сторон по договору участия в долевом строительстве определяются на основании 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 также Закон о долевом строительстве), который 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 (часть 1 статьи 1 Закона о долевом строительстве).

Как следует из части 1, пункта 2 части 4, части 9 статьи 4 названного закона, 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.

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 07.02.1992 № 2300-1 «О **защите прав потребителей**» (далее также Закон о **защите прав потребителей**) применяется в части, не урегулированной специальными законами (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**»).

Таким образом, неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства уплачивается застройщиком на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, а не положений законодательства о **защите прав потребителей**.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (части 1 и 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве).

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.

Судом установлено, что 29 декабря 2015 года между ООО «+++» и ФИО1ыми К.И. и С.В. был заключен договор <номер изъят>-ф долевого участия в строительстве многоквартирного 25-этажного жилого дома с подземным паркингом, расположенным по адресу: <адрес изъят>, на земельном участке с кадастровым номером 16:50:060506:251, в силу которого ответчик принял на себя обязательство передать ФИО1ым объект долевого строительства – однокомнатную <адрес изъят> на 21-м этаже общей проектной площадью 51,21 кв.м., в срок 4 квартал 2017 года, а истец обязался уплатить 2 850 861 рубль и принять объект долевого строительства.

Истец свои обязательства по оплате квартиры истец выполнил в полном объеме и в установленный договором срок.

Объект долевого строительства истцу не передан.

Таким образом, поскольку обязательство по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по передаче квартиры ответчиком исполнено с нарушением установленного договором срока, требования истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства являются законными и обоснованными.

Предъявленный истцом размер неустойки рассчитан по правилам Закона о долевом строительстве и за заявленный истцом период с 1 января 2018 года по 7 марта 2019 года составляет 634 839 рублей 22 копейки (2 850 861\*431 дн.\*2\*1/300\*7,75%).

В письменном виде представитель ответчика 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 статьи [17](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#6NlCTjEEWarB) (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление **прав**и свобод человека и гражданина не должно нарушать **права**и свободы других лиц (пункт 2.2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 15 января 2015 года № 7-О).

Исходя из принципа осуществления гражданских **прав**в своей воле и в своем интересе (пункт 2 статьи [1](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-1/statia-1/) Гражданского кодекса Российской Федерации), 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; недопустимо снижение неустойки ниже определенных пределов, определяемых соразмерно величине учетной ставки Банка России.

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 4 декабря 2013 года).

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.

Поскольку ответчик ведет хозяйственную деятельность в сфере строительства многоквартирных жилых домов, требующего значительных вложений, взыскание неустойки в заявленном истцом размере может негативно отразиться на финансовом положении ответчика и привести к множественным неблагоприятным результатам для участников долевого строительства. 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 таких обстоятельствах, 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 75 000 рублей.

При этом суд учитывает, что исходя из разъяснений абзаца второго пункта 76 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 № 7 «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.

В силу статьи [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-I «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.

По настоящему делу подлежит применению пункт 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 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**. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных **потребителю**нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Разрешая вопрос о компенсации морального вреда, суд исходит из установленного факта нарушения **прав потребителя**. Вместе с тем, определяя размер компенсации, суд не находит заявленную истцом сумму 50 000 рублей обоснованной и подтвержденной. С учетом обстоятельств дела, характера нарушенных **прав**истца и степени вины ответчика суд считает разумным и справедливым компенсировать моральный вред в размере 2 000 рублей.

Абзацем первым пункта 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона о **защите прав потребителей**предусмотрена обязанность суда при удовлетворении им требований **потребителя**, установленных законом, взыскать 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**.

Правовые основания для снижения штрафа, о чем ходатайствовала представитель ответчика, у суда отсутствуют, поскольку требования истца добровольно ответчиком не удовлетворены.

Кроме того, штраф исчисляется с учетом размера неустойки, сниженной 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.

Поскольку взысканию с ответчика подлежат 77 000 рублей (75 000 рублей - неустойка, 2 000 рублей - компенсация морального вреда), штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований **потребителя**составляет 38 500 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.

Статьей [94](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-94/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, отнесены суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 данного Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно части 1 статьи [98](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

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 в разумных пределах.

Из содержания указанных процессуальных норм следует, что возмещение судебных издержек (в том числе расходов на оплату услуг представителя) осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда.

Исходя из правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 17 июля 2007 года № 382-О-О, часть 1 статьи [100](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-100/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предоставляет суду **право**уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя. Поскольку реализация названного **права**судом возможна лишь в случае признания указанных расходов чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела, при том, что суд, как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, обязан создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных **прав**и обязанностей сторон, данная норма не может рассматриваться как нарушающая конституционные **права**и свободы заявителя.

Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах, является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - 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.

С учетом конкретных обстоятельств дела, в том числе периода рассмотрения дела и количества судебных заседаний, степени участия в рассмотрении дела представителя истца, объекта судебной **защиты**, с учетом принципа разумности и справедливости, суд считает возможным уменьшить размер расходов истца на оплату услуг представителя и взыскать с ответчика в пользу истца данные расходы в размере 5 000 рублей.

Истец при обращении в суд от уплаты госпошлины в силу закона освобождена. В соответствии с частью 1 статьи [103](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, на основании чего с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2 750 рублей.

На основании изложенного, 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,

**РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в пользу ФИО1ой К.И. неустойку в размере 75 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф в размере 38 500 рублей, расходы на услуги представителя в размере 5 000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в доход муниципального образования города **Казани**государственную пошлину в размере 2 750 рублей.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд.
Судья А.А. Ахметгараев