

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

К делу № 2-5007/15

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«22» апреля 2015 года

г. Краснодар

Первомайский районный суд г. Краснодара Краснодарского края в составе:

председательствующего судьи Артюховой А.А.,

при секретаре Бойко Е.Е.,

с участием представителей истца Гордиенко Д.Н. – ФИО4, действующего на основании доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ года,

представителя ответчика ООО «Мастерстрой» - ФИО5, действующей на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гордиенко Д.Н. к ООО «Мастерстрой» о взыскании неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда и судебных расходов,

## УСТАНОВИЛ:

Истец Гордиенко Д.Н. обратился в суд с иском к ООО «Мастерстрой», в котором просит взыскать с ответчика в свою пользу сумму неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по договору, компенсацию морального вреда, штраф и судебные расходы. В обоснование заявленных требований истец указал, что ДД.ММ.ГГГГ заключил с ответчиком договор № долевого участия в строительстве многоквартирного 14-этажного жилого дома по <адрес>. По условиям договора застройщик обязался построить многоквартирный дом и передать ему двухкомнатную квартиру общей площадью 52,9 кв.м.

За указанную квартиру он внес 2 070 000 рублей.

В соответствии с договором, срок передачи объекта долевого строительства – не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Ответчик не выполнил условия договора и не передал ему квартиру в установленный договором срок. Фактически квартира была передана по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ года.

В адрес ответчика была направлена претензия от ДД.ММ.ГГГГ с требованием выплатить неустойку в добровольном порядке, однако до настоящего времени условия указанные в ней не выполнены, что и послужило поводом для обращения в суд с настоящим иском заявлением.

Истец просит взыскать с ООО «Мастерстрой» за нарушение обязательства неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ года, т.е. за 114 дней в размере 129 789 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф в размере 50 % от взысканной суммы, а также судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 28 500 рублей и оформлению доверенности представителя в размере 1 000 рублей.

В судебном заседании представитель истца ФИО4, действующий на основании доверенности, заявленные требования поддержал, просил иск удовлетворить в полном объеме.

В судебном заседании представитель ответчика ФИО5, действующая на основании доверенности, возражала против исковых требований по основаниям, изложенным в возражении. Пояснила, что просрочка не имела длительного характера, ответчиком были предприняты все меры для своевременного завершения строительства. Просрочка исполнения обязательства была вызвана объективными обстоятельствами, характерными для состояния строительной отрасли и экономики в целом. В частности, срок передачи объекта строительства был нарушен по причине ненадлежащего исполнения обязательств со стороны осуществляющих строительство дома подрядных организаций, привлеченных для строительства микрорайона для пострадавших от наводнения в <адрес>. В случае удовлетворения исковых требований просила на основании ст. 333 ГК РФ уменьшить неустойку и штраф. Также полагает завышенным размер компенсации морального вреда и расходов на оплату услуг представителя, просила их снизить.

Суд, исследовав материалы дела, выслушав мнение представителей сторон, считает иски требования обоснованными и подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно п. 9 ст. 4 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 РФ», 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 РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй ГК РФ» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

В соответствии с Постановлением Пленума ВС РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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.

На основании ч.1 ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполненные работы (оказание) услуг в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг).

Установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Гордиенко Д.Н. и ООО «Мастерстрой» заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: <адрес> (л.д. 6-16).

По условиям договора застройщик обязался построить многоквартирный дом и передать Гордиенко Д.Н. объект долевого строительства - двухкомнатную квартиру (проектный номер 110) общей проектной площадью 52,9 кв.м., жилой проектной площадью 31,0 кв.м., с балконом общей площадью 7,2 кв.м. (п. 1.2. договора).

В соответствии с п. 2.3 договора № срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства, уведомив участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

Цена договора, согласно п. 3.3., составляет 2 070 000 рублей.

Во исполнение условий договора Гордиенко Д.Н. передал ответчику 2 070 000 рублей. Таким образом, истец исполнил свои обязательства, оплатив стоимость квартиры в указанном размере. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривалось.

Согласно п. 1 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 ч. 3 настоящей статьи.

Как установлено в судебном заседании, ответчик принятые на себя обязательства по передаче квартиры в установленные сроки не исполнил. При этом, дополнительного соглашения об изменении расчетного срока окончания строительства между сторонами не заключалось.

ДД.ММ.ГГГГ ООО «Мастерстрой» получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (л.д. 44-47).

Как следует из акта приема-передачи (л.д. 17), квартира была передана Гордиенко Д.Н. ДД.ММ.ГГГГ, т.е. срок исполнения обязательства нарушен.

Таким образом, ответчик не выполнил условия заключенного договора и не передал истцу квартиру в установленный договором срок, чем нарушил п.1 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в соответствии с которым 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».

Согласно п. 6.3 договора № от ДД.ММ.ГГГГ года, в случае нарушения сроков исполнения обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В судебном заседании представитель ответчика признала факт просрочки в передаче объекта долевого строительства, пояснив, что просрочка была вызвана объективными причинами.

ДД.ММ.ГГГГ истец подал в ООО «Мастерстрой» требование об уплате неустойки (л.д. 18), в ответ на которую ответчик в письме от ДД.ММ.ГГГГ предложил заключить соглашение о выплате неустойки в размере 30 000 рублей (л.д. 19). На указанные условия ответчика истец не согласился.

При таких обстоятельствах требования истца о взыскании неустойки законны и обоснованы.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 20.12.2004 года «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 с ч. 2 ст. 6 названного ФЗ, 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.

С 13 сентября 2012 года ставка рефинансирования ЦБ РФ установлена в размере 8,25 % (Указание ЦБ РФ от 13.09.2012 года № 2873-У). Период просрочки с 01.09.2013 года по 24.12.2013 года составляет 114 дней.

Неустойка составит: 2 070 000 рублей x 8,25 % x 1/300 x 114 дн. x 2 = 129 7789 рублей.

Представленный истом расчет неустойки судом проверен, признан арифметически верным. Возражений от ответчика относительно данного расчета не поступило.

Представитель ответчика ходатайствовала о снижении неустойки по ст. 333 ГК РФ.

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

Как указано в Постановлении Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 6/8 от 01.07.1996 года «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.

Согласно п. 34 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 ГК РФ 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.

Разрешая ходатайство ответчика о снижении неустойки суд исходит из следующего.

В судебном заседании представитель ответчика указала, что нарушение обязательства по передаче квартиры истцу было вызвано объективными обстоятельствами, в частности в связи с ненадлежащим исполнением обязательств со стороны подрядных организаций, привлеченных к строительству микрорайона для пострадавших от наводнения в <адрес>. Данное обстоятельство подтверждается копией договора Генерального подряда на строительство, заключенного между ООО «Мастерстрой» и ООО «Строительное управление-2007» ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 35-42), а также письмом от ДД.ММ.ГГГГ года, согласно которому ООО «ИСК «Будмар», заключившее с ООО «Строительное управление-2007» договор на выполнение строительно-монтажных работ на объекте «Многоэтажный жилой комплекс по <адрес>, 14-этажный 334-квартирный жилой дом, литер 29», сообщает о снижении темпов производства и монтажа ж/б изделий литер 29 в связи с привлечением к строительству микрорайона для пострадавших в <адрес> на период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ года, в связи с чем просит откорректировать график производства работ (л.д. 43).

Учитывая изложенное, суд полагает, что размер неустойки, требуемой истцом, с учетом разумного баланса интересов сторон, данных о фактическом исполнении обязательства по договору, явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, считает возможным снизить неустойку до 25 000 рублей.

Требования о взыскании компенсации морального вреда и штрафа суд считает возможным удовлетворить исходя из следующего.

Как уже было указано, к отношениям сторон применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом. Поскольку целью заключения

договора участия в долевом строительстве являлось приобретение квартиры для личных нужд Гордиенко Д.Н., он является потребителем услуг, оказываемых ООО «Мастерстрой».

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. № 2300-1, 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.

Согласно ст. 1101 ГК РФ, размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Как установлено судом, ответчиком нарушены обязательства по заключенному договору участия в долевом строительстве.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в вышеназванном Постановлении Пленума № 17 от 28.06.2012 года, установленный факт нарушения прав потребителя является достаточным условием для удовлетворения исковых требований о компенсации морального вреда.

При таких обстоятельствах ответчик должен компенсировать истцу причиненный моральный вред.

Суд считает, что заявленная к взысканию сумма компенсации в размере 50 000 рублей является завышенной. Учитывая конкретные обстоятельства дела, установленный факт нарушения прав потребителя передачей квартиры по истечении установленного договором срока с просрочкой 114 дней, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд считает возможным определить в счет компенсации морального вреда, взыскиваемого в пользу Гордиенко Д.Н. с ООО «Мастерстрой» 5 000 рублей.

В силу положений части 6 ст. 13 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Учитывая, что требование истца в порядке досудебного урегулирования спора удовлетворено не было, с ответчика подлежит взысканию штраф в соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» в размере 15 000 рублей ((25 000 + 5 000) рублей x 50%).

На основании ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно ст. 100 ГПК РФ 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 материалов дела усматривается, что при подаче искового заявления истец оплатил услуги представителя в размере 28 500 рублей и оформление доверенности представителя в размере 1 000 рублей, что подтверждается соответствующими доказательствами (л.д. 22, 25). Вместе с тем,

учитывая сложность гражданского дела, а также количество судебных заседаний, суд полагает возможным снизить размер расходов на оплату услуг представителя до 5 000 рублей. Таким образом, с ответчика взыскиваются судебные расходы в общем размере 6 000 рублей.

В соответствии с ч. 2 ст. 195 ГПК РФ, суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Согласно ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

Исковые требования Гордиенко Д.Н. к ООО «Мастерстрой» о взыскании неустойки за ненадлежащее исполнение договора участия в долевом строительстве, штрафа, компенсации морального вреда и судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Мастерстрой» в пользу Гордиенко Д.Н. неустойку в размере 25 000 рублей, компенсацию морального вреда размере 5 000 рублей, штраф в размере 15 000 рублей, а также судебные расходы в размере 6 000 рублей, а всего общую сумму в размере 51 000 (пятьдесят одна тысяча) рублей.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в <адрес>вой суд через Первомайский районный суд <адрес> в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья