

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-4691/16

## Решение

Именем Российской Федерации

13 декабря 2016 года

г. Саратов

Фрунзенский районный суд г. Саратова в составе: председательствующего судьи Левиной З.А., при секретаре Сертюк К.Н., с участием представителя истца Филькова В.М. (доверенность № от ДД.ММ.ГГГГ представителя ответчика ООО «Град-Инвест» Аюповой М.М.(доверенность от ДД.ММ.ГГГГ.), рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фогус А.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Град-Инвест» о взыскании неустойки, в связи с ненадлежащим исполнением договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа,

установил:

Фогус А.А. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Град-Инвест» (далее по тексту ООО «Град-Инвест») о взыскании неустойки, в связи с ненадлежащим исполнением договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, мотивируя свои требования тем, что, что ДД.ММ.ГГГГ на основании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома у <данные изъяты> возникло право требования на квартиру №, расположенную по адресу <адрес>

ДД.ММ.ГГГГ между <данные изъяты> и Литовченко А.В. заключен договор уступки права требования на выше указанную квартиру.

ДД.ММ.ГГГГ между истцом и Литовченко А.В. был заключен договор уступки права требования, по условиям которого истцу передаются права требования к ООО «Град-Инвест» о передачи в собственность однокомнатной квартиры № на № этаже строящегося многоэтажного жилого дома, расположенного на земельном участке площадью 2697 кв.м. с кадастровым номером № по строительному адресу: <адрес>, общей площадью по проекту с учетом лоджий/балконов 41,77кв.м. Цена квартиры по условиям договора составляет 740000рублей. Обязанность по оплате стоимости квартиры была исполнена своевременно и в полном объеме. В соответствии с п. 2.1.2. договора о долевом участии от ДД.ММ.ГГГГ ООО «Град-Инвест» приняло на себя обязательство в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ передать объект долевого участия участнику долевого строительства по акту приема - передачи. До настоящего времени обязательство ответчиком не исполнено, строительство многоквартирного дома не окончил, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта не получил, квартира истцам не передана.

С учетом вышеизложенного, согласно представленному в порядке ст. 39 ГПК РФ, уточненному исковому заявлению, принятому к производству суда, истец просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ в размере 171680 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу истцов, в счет расходов по оплате услуг представителя 12000 рублей.

Истец Фогус А.А. в судебное заседание не явилась, надлежащим образом извещена о времени и месте рассмотрения дела, представила заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель истцов Фильков В.М. в судебном заседании просил удовлетворить исковые требования в полном объеме, указав на обстоятельства аналогичные выше изложенным.

Представитель ответчика ООО «Град-Инвест» Аюпова М.М. в судебном заседании представила письменные возражения на исковое заявление, согласно которым просила суд снизить размер неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, применив положения ст. 333 ГК РФ. Указала, что ООО «Град-Инвест» не оспаривает факта нарушения им сроков исполнения обязательств в связи с финансовыми трудностями. В настоящее время объект строительства сдан в эксплуатацию, при этом истец от получения жилого помещения уклоняется, несмотря на то, что ДД.ММ.ГГГГ Фогус А.А. получено уведомление о возможности получения предмета договора о долевом участии в строительстве.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Литовченко А.В. в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещен о времени и месте рассмотрения дела, представил заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие.

При таких обстоятельствах, поскольку извещение сторон произведено судом в соответствии с требованиями статей 113-116 ГПК РФ, суд приходит к выводу о возможности рассмотрения гражданского дела в их отсутствие, в соответствии с требованиями ст. 167 ГПК РФ.

Суд, заслушав мнение явившихся участников процесса, исследовав материалы дела, основываясь на конституционном принципе состязательности сторон и обязанности предоставления сторонами доказательств в обоснование заявленных требований и возражений, оценив доказательства, каждое в отдельности и в их совокупности, приходит к следующему.

Согласно ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований.

В соответствии со ст.67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 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" (далее - Закон о долевом строительстве) 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 части 1 статьи 6 данного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В силу части 2 статьи 6 названного выше Федерального закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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 данной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Пунктом 3 данной нормы предусмотрено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее - в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

На основании пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Закона о долевом строительстве договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным Федеральным законом.

Статьей 25.1 Федерального закона от 21 июля 1997г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусмотрено, что запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ на основании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома у <данные изъяты>. возникло право на квартиру № расположенную по адресу <адрес>

ДД.ММ.ГГГГ между <данные изъяты>. и Литовченко А.В. заключен договор уступки права требования на выше указанную квартиру.

ДД.ММ.ГГГГ между Фогус А.А. и Литовченко А.В. был заключен договор уступки права требования, по условиям которого, истцу переданы права требования к ООО «Град-Инвест» о передачи в собственность однокомнатной квартиры № на № этаже строящегося многоэтажного жилого дома, расположенного на земельном участке площадью 2697 кв.м. с кадастровым номером № по строительному адресу: <адрес>, общей площадью по проекту с учетом лоджий/балконов 41,77кв.м. Цена квартиры по условиям договора составляет 740000 рублей(<данные изъяты>

Обязанность по оплате стоимости квартиры, Фогус А.А. была исполнена своевременно и в полном объеме, что подтверждается распиской Литовченко А.В. от ДД.ММ.ГГГГ <данные изъяты>

В соответствии с п. 2.1.2. договора о долевом участии от ДД.ММ.ГГГГ., ООО «Град-Инвест» приняло на себя обязательство в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. передать объект долевого участия участнику долевого строительства по акту приема – передачи. Указанное соглашение зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области ДД.ММ.ГГГГ

ДД.ММ.ГГГГ. ООО «Град-Инвест» направил истцу предложение о завершении строительства объект недвижимости- - квартиры № на № этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>. Указанное предложение истцом получено ДД.ММ.ГГГГ согласно почтовому уведомлению.

До настоящего времени истец спорное жилое помещение не принял.

В связи с нарушением установленного договором срока передачи участникам долевого строительства объекта долевого строительства истец просит суд взыскать неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ года в размере 171680 рублей. Суд находит представленный истцом расчет, не верным и полагает, в связи тем, что предложение о завершении строительства объект недвижимости истцу вручено ДД.ММ.ГГГГ, то неустойки за просрочку исполнения обязательств следует считать за период с ДД.ММ.ГГГГ

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования статьи 333 ГК РФ (Определение от 21.12.2000 № 263-О), предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена на установление баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года №263-О, положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Критериями для установления явной несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть, в частности: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммой неустойки суммы убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 Постановления Пленума от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что применение статьи 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.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению ответчика от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

В соответствии с п. 72 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» основаниями для отмены в кассационном порядке судебного акта в части, касающейся уменьшения неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, могут являться нарушение или неправильное применение норм материального права, к которым, в частности, относятся нарушение требований пункта 6 статьи 395 ГК РФ, когда сумма неустойки за просрочку исполнения денежного обязательства снижена ниже предела, установленного пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, или уменьшение неустойки в отсутствие заявления в случаях, установленных пунктом 1 статьи 333 ГК РФ (статья 387 ГПК РФ, пункт 2 части 1 статьи 287 АПК РФ).

Согласно п.1 ст. 395 ГК РФ в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В силу п.6 ст. 395 ГК РФ, если подлежащая уплате сумма процентов явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд по заявлению должника вправе уменьшить предусмотренные договором проценты, но не менее чем до суммы, определенной исходя из ставки, указанной в пункте 1 настоящей статьи.

В соответствии с п. 73 и п. 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки. Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

С учетом приведенных норм материального права и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, а также учитывая, что неустойка направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и заявленный истцами размер неустойки, который в данном случае в полной мере будет способствовать восстановлению баланса между нарушенными правами истцов и мерой

ответственности, применяемой к ответчику, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленной истцами суммы неустойки в общем размере 82879,44 рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ, с учетом применения положений ст. 333 ГК РФ. При этом судом учитывается, установленный факт введения жилого дома в эксплуатацию, а также компенсационный характер мер гражданско-правовой ответственности и фактическое исполнение ответчиком обязательства по передаче квартиры участнику долевого строительства.

Разрешая требования истцов о взыскании компенсации морального вреда, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «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.

Так как судом была установлена вина ответчика в нарушении прав истца как потребителя, то с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. При этом, исходя из принципа разумности, с учетом конкретных обстоятельств дела, длительности нарушения прав потребителя, суд считает требования о компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей завышенными и полагает возможным взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 500 рублей.

Пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» предусмотрено, что 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.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм, в случае, когда требования потребителя об уплате неустойки (пени) в добровольном порядке не исполняются и он реализует свое право на судебную защиту, суд, удовлетворяя иски, возлагает на изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) ответственность за нарушение прав потребителя в виде штрафа в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, судом установлено, что истцами до обращения в суд было предъявлено требование о выплате законной неустойки и не было добровольно удовлетворено ответчиком во внесудебном порядке, с последнего подлежит взысканию штраф в размере 41689,72 рубля, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

В соответствии с ч. 1 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.

По общему правилу, условия договора определяются по усмотрению сторон (п. 4 ст. 421 ГК РФ). К их числу относятся и те условия, которыми устанавливаются размер и порядок оплаты услуг представителя. Закон предоставляет суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя.

Реализация названного права судом возможна лишь в том случае, если он признает эти расходы чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела, при том что, как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, суд 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 ч. 3 ст. 17 Конституции РФ.

Истец просит взыскать затраты на услуги представителя в размере 12000руб. Суд признает затраты истца на оплату услуг представителя подлежащими взысканию в размере 6000руб. При этом суд учитывает как непосредственное участие представителя истца в рассмотрении дела, подготовку им претензии и искового заявления, ходатайств, так и незначительную сложность дела, незначительную длительность его рассмотрения.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Поскольку определением суда было удовлетворено ходатайство истца об отсрочке уплаты государственной пошлины, таким образом, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу муниципального бюджета подлежит государственной пошлины в размере 2986,38 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования иски Фогус А.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Град-Инвест» о взыскании неустойки, в связи с ненадлежащим исполнением договора участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа - удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Град-Инвест» в пользу иски Фогус А.А. неустойку в размере 82879 рублей 44 копейки, компенсацию морального вреда в размере 500 рублей, штраф в размере 41689 рублей 72 копейки, в счет возмещения расходов по оплате услуг представителя 6000 рублей, а всего 131069 (сто тридцать одна тысяча шестьдесят девять) рублей 16 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Град-Инвест» государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования «Город Саратов» в размере 2986 (две тысячи девятьсот восемьдесят шесть) рублей 38 копеек.

Решение может быть обжаловано сторонами в Саратовский областной суд через Фрунзенский районный суд г. Саратова в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения – 19 декабря 2016г.

Судья

З.А. Левина