

## **РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

23 августа 2019 года город Москва

Лефортовский районный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи Каргальцева А.И.,

при секретаре судебного заседания Цвиркене И.В.,

с участием представителя ответчика Башир-Заде В.Т.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3254/2019 по иску Стешенко Ю. П. к ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, руководствуясь ст. 199 ГПК РФ,

### **РЕШИЛ:**

исковые требования Стешенко Ю. П. к ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» в пользу Стешенко Ю. П. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ № за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 50 000 руб. 00 коп., денежную компенсацию морального вреда в размере 2000 руб. 00 коп., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 8 000 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» государственную пошлину в доход бюджета субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москва в размере 5 483 руб. 44 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья А.И. Каргальцев

## **РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

23 августа 2019 года город Москва

Лефортовский районный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи Кургальцева А.И.,  
при секретаре судебного заседания Цвиркене И.В.,  
с участием представителя ответчика Башир-Заде В.Т.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3254/2019 по иску Стешенко Ю. П. к ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда,

#### **УСТАНОВИЛ:**

Стешенко Ю.П. обратилась в суд с иском к ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 215 645 руб. 36 коп., денежной компенсации морального вреда в размере 50000 руб. 00 коп., штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В обоснование заявленных требований истец указал, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого ответчик обязался не позднее III квартала 2018 года передать истцу как участнику долевого строительства объект долевого строительства, однако в установленный срок объект долевого строительства истцу передан не был. В добровольном порядке требование истца об уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства ответчиком не исполнено.

Истец Стешенко Ю.П. и ее представитель по доверенности – Тарасенко А.Ю. в судебное заседание не явились, причины неявки суду не сообщили, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, об отложении слушания дела не ходатайствовали.

Представитель ответчика ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» по доверенности – Башир-Заде В.Т. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в письменном отзыве на иск.

Принимая во внимание изложенное, а также исходя из принципа диспозитивности гражданского процесса, в соответствии с которым стороны самостоятельно и по своему усмотрению распоряжаются предоставленными им процессуальными правами, в том числе правом на непосредственное участие в судебном разбирательстве, с учетом положений ч. 4 ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в данном судебном заседании в отсутствие истца и его представителя.

Выслушав представителя ответчика, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство 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 гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства регулируются

нормами 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 от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ 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 участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (ч. 3 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

Частью 1 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ установлено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Как установлено ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно правовой позиции, выраженной в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по общему правилу отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (п. 2 ст. 401 ГК РФ); вина в нарушении обязательства предполагается, пока не доказано обратное.

В ходе судебного разбирательства установлено и следует из материалов дела, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом Стешенко Ю.П. (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «ВЦ Стройэкспо» (в настоящее время – ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо», застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве № (далее – договор участия в долевом строительстве), в соответствии с которым застройщик обязался в предусмотренный данным договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом в составе жилого комплекса по адресу: Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский пр-т, вл. 2 и после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства, расположенный в многоквартирном жилом доме, участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи объекта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве произведена в установленном законом порядке.

В соответствии с п. 1.2 договора участия в долевом строительстве и Приложением № 1 к нему объектом долевого строительства является расположенная в многоквартирном жилом доме студия, имеющая следующие характеристики: номер и наименование многоквартирного жилого дома по проекту – корпус Т4; этаж – 11; вид объекта – жилое; номер объекта на плане этажа – 98; наличие летних и иных помещений в объекте – нет; проектная площадь объекта – 32,2 кв.м.

На основании п. 3.1 и 3.2 договора участия в долевом строительстве на момент подписания договора участия в долевом строительстве его цена определяется как произведение проектной площади объекта и стоимости одного квадратного метра площади объекта, определенной в п. 3.1 договора участия в долевом строительстве, и составляет сумму в размере 4742933 руб. 12 коп.; стоимость одного квадратного метра площади в объекте составляет 148 216 руб. 66 коп.

Пунктами 5.1 и 5.2 договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что срок сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – I квартал 2018 года; срок передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта долевого строительства – III квартал 2018 года.

Финансовые обязательства по договору участия в долевом строительстве исполнены участником долевого строительства надлежащим образом, что не оспаривалось ответчиком в ходе судебного разбирательства.

В установленный срок ответчик не передал истцу как участнику долевого строительства объект долевого строительства, дополнительное соглашение об изменении срока передачи объекта долевого строительства между сторонами не заключалось, доказательств обратного суду не представлено и в материалах дела не имеется.

ДД.ММ.ГГГГ ответчику направлена претензия с требованием о выплате истцу неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, однако данное требование было оставлено ответчиком без удовлетворения.

Согласно представленным суду документам ДД.ММ.ГГГГ сторонами подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, из которого следует, что застройщик передал, а участник долевого строительства принял объект долевого строительства: студию №), общей площадью 32,2

кв.м, на 11 этаже в многоквартирном жилом доме переменной этажности с подземной автостоянкой по адресу: <адрес>

В силу ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обязательства застройщика считаются исполненными.

Таким образом, обязанность по передаче истцу объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве исполнена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ.

Поскольку в ходе судебного разбирательства установлено, что ответчик нарушил условие договора участия в долевом строительстве о сроке передачи объекта долевого строительства, истец вправе требовать от ответчика выплаты неустойки (пени) за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи гражданину – участнику долевого строительства – объекта долевого строительства в размере, определяемом в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно (88 дней). Согласно расчету истца размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за указанный период составляет 215645 руб. 36 коп. ( $4742933 \text{ руб.} \times 12 \text{ коп.} \times 88 \text{ дней} \times 2 \times 1/300 \times 7,75 \%$ ). Суд не может согласиться с данным расчетом в части использованного истцом значения ключевой ставки Банка России.

Размер неустойки (пени) за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства, являющемуся гражданином, объекта долевого строительства составляет одну стопятидесятую ( $1/300 \times 2$ ) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

По условиям договора участия в долевом строительстве застройщик обязался передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в III квартале 2018 года, то есть не позднее 30 сентября 2018 года.

В соответствии с п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Таким образом, применительно к обстоятельствам настоящего дела днем исполнения обязательства по смыслу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в ее системной взаимосвязи с положениями п. 1 ст. 314 ГК РФ является последний день периода, в течение которого ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства, а именно – 30 сентября 2018 года.

Согласно Указанию Банка России от 11 декабря 2015 года № 3894-У с 01 января 2016 года Банком России самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка

России не устанавливается, данное значение приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

По состоянию на 30 сентября 2018 года значение ключевой ставки Банка России составляло 7,5 % годовых (Информация Банка России от 14 сентября 2018 года).

Следовательно, размер неустойки (пени) за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 01 октября 2018 года по 27 декабря 2018 года включительно (88 дней) составляет 208689 руб. 06 коп., исходя из следующего расчета: 4742933 руб. 12 коп.  $\times$  88 дней  $\times$  1/150  $\times$  7,5 %.

При рассмотрении вопроса об окончательном размере неустойки (пени), подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, суд исходит из того, что на основании ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Представителем ответчика заявлено письменное ходатайство об уменьшении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно правовой позиции, выраженной в п. 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ 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. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства настоящего дела, цену объекта долевого строительства, указанную в договоре участия в долевом строительстве, длительность периода нарушения и причины нарушения обязательств ответчиком, указанные в представленных суду документах, степень выполнения им своих обязательств, последствия для истца, наступившие вследствие нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства, суд с учетом правовой позиции, изложенной в п. 76 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», полагает, что соразмерным, справедливым и разумным размером неустойки (пени), подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, будет являться денежная сумма в размере 50 000 руб. 00 коп.

Разрешая требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда, суд исходит из того, что в данной части на спорные правоотношения распространяются положения Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «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 присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае определяется судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Принимая во внимание, что в судебном заседании нашел подтверждение факт ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу о том, что требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда подлежит удовлетворению. С учетом требований разумности, соразмерности и справедливости суд определяет размер данной компенсации равным 2 000 руб. 00 коп.

На основании п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» в связи с несоблюдением в добровольном порядке удовлетворения требований истца как потребителя с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50 % от денежной суммы, присужденной судом, что составляет 26 000 руб. 00 коп., исходя из следующего расчета: (50 000 руб. 00 коп. + 2000 руб. 00 коп.) × 50 %.

При рассмотрении вопроса о соразмерности штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», последствиям нарушения обязательства, суд приходит к выводу о том, что в настоящем случае по заявленному представителем ответчика ходатайству размер штрафа подлежит уменьшению, поскольку взыскание штрафа в полном объеме будет несоизмерно последствиям нарушения обязательства ответчиком. При таких обстоятельствах суд считает, что в данном случае справедливым и разумным размером штрафа, подлежащим взысканию с ответчика в пользу истца, будет являться денежная сумма в размере 8000 руб. 00 коп.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случая, когда действия, подлежащие оплате, были осуществлены по инициативе суда; при неполном (частичном) удовлетворении имущественных требований, подлежащих оценке, судебные издержки присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

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. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина – в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации (ч. 1 ст. 103 ГПК РФ).

Принимая во внимание, что имущественные требования истца удовлетворены судом частично (на 96,77 %), истец как потребитель был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд, с ответчика в силу ч. 1 ст. 98, ч. 1 ст. 103 ГПК РФ и с учетом правовой позиции, выраженной в п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения

законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», в доход бюджета субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москва подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, то есть в размере 5483 руб. 44 коп. (5356 руб. 45 коп. × 96,77 % + 300 руб. 00 коп.).

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

**РЕШИЛ:**

исковые требования Стешенко Ю. П. к ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» в пользу Стешенко Ю. П. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ № за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 50 000 руб. 00 коп., денежную компенсацию морального вреда в размере 2000 руб. 00 коп., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 8 000 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО СЗ «ВЦ Стройэкспо» государственную пошлину в доход бюджета субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москва в размере 5 483 руб. 44 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья А.И. Каргальцев