

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-383/2022 копия

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Егорьевск

Московской области 2 марта 2022 г.

Егорьевский городской суд Московской области в составе федерального судьи Полянской С.М., секретаря судебного заседания Гурьевой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ширман Г. Н. к ООО «Холмы» о взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов за нарушение срока передачи объекта долевого строительства

#### УСТАНОВИЛ:

Ширман Г.Н. обратился в Егорьевский городской суд Московской области с уточненным иском к ООО «Холмы» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи ему объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, в размере 943557 руб., компенсации морального вреда в размере 50000 руб., штрафа в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, а также расходы на оплату юридических услуг в размере 45 000 рублей.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между Ширман Г.Н. и ООО «Холмы» был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Ответчик должен был не позднее ДД.ММ.ГГГГ построить многоквартирный жилой дом по адресу: <адрес>, на земельном участке с кадастровым номером №, общей площадью 4420 кв.м. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передать истцу двухкомнатную квартиру, <адрес>, секция -2, этаж-4, условный №. Согласно п.1.4 договора срок передачи застройщиком квартиры - не позднее ДД.ММ.ГГГГ Истец взял на себя обязательство оплатить обусловленную договором цену 1990 000 руб., в полном объеме не позднее 5 банковских дней от даты регистрации договора. Истцом была произведена оплата в размере 1990 000 руб. Застройщик», посредством Уведомления о переносе сроков строительства и сдачи в эксплуатацию многоквартирного <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ (исх.№), ставил истца в известность о переносе на ДД.ММ.ГГГГ срока завершения строительства дома и явки в Офис Холмы» для подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ. Дополнительное соглашение от ДД.ММ.ГГГГ, предложенное истцу. В нарушение условий договора ООО «Холмы» не передавало объект долевого строительства истцу, в связи с чем им было направлено требование (претензия) о передаче объекта долевого строительства и уплате неустойки за нарушение срока его передачи. Претензия осталась без ответа, в связи с чем, истец обратился в суд. Своими действиями ООО «Холмы» причинило истцу нравственные страдания и переживания по факту нарушения сроков передачи квартиры и затягивания окончания строительства, он не получил обещанного в оговоренный срок жилья, что повлекло к изменению его долговременных планов и причинило множество

неудобств. Причиненный моральный вред истец оценивает в 50 000 рублей. Также истец просит в соответствии с п. 6 ст. 13 Федерального Закона «О защите прав потребителей» за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя взыскать штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в его пользу.

Истец Ширман Г.Н. в судебное заседание не явился, извещен, его представитель по доверенности Ковалев С.В. в судебном заседании заявленные его доверителем требования поддержал, просил их удовлетворить по основаниям, указанным в иске.

Ответчик представитель ООО «Холмы» Руденко А.А., действующий по доверенности, в судебном заседании просил отказать истцу в удовлетворении требований о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа, или применить положения ст. 333 ГК РФ и по максимуму уменьшить их размер (представлены возражения).

Выслушав стороны, изучив материалы дела, учитывая доводы и возражения сторон, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ 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 соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ 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 частью 3 настоящей статьи.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и, в силу положений ст. 12 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации», с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Суд установил, что ДД.ММ.ГГГГ между Ширман Г.Н. и ООО «Холмы» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес>.

Ответчик должен был не позднее ДД.ММ.ГГГГ построить многоквартирный жилой дом по адресу: <адрес>, на земельном участке с кадастровым номером №, общей площадью 4420 кв.м. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передать истцу двухкомнатную квартиру, <адрес>, секция -2, этаж-4, условный №.

Согласно п.1.4 договора срок передачи застройщиком квартиры установлен не позднее ДД.ММ.ГГГГ Истец взял на себя обязательство оплатить обусловленную договором цену 1990 000 руб., в полном объеме не позднее 5 банковских дней от даты регистрации договора.

Истцом была произведена оплата в размере 1990 000 руб. Застройщик», посредством уведомления о переносе сроков строительства и сдачи в эксплуатацию многоквартирного <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ (исх.№), поставил истца в известность о переносе на ДД.ММ.ГГГГ срока завершения строительства дома и явки в Офис Холмы» для подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ. Дополнительное соглашение от ДД.ММ.ГГГГ, предложенное истцу, подписано не было.

Ответчик принятые на себя обязательства по передаче объекта долевого строительства истцу не исполнял, объект долевого участия ответчиком Ширману Г.Н. до его обращения в суд не был передан. При этом Ширман Г.Н. в адрес ООО «Холмы» предварительно была направлена досудебная претензия. Неисполнение ответчиком принятого на себя обязательства передать истцу объект долевого строительства привело к нарушению его прав и законных интересов, вызванных несвоевременной передачей объекта долевого строительства.

Если в установленный договором срок не выполняется весь комплекс работ, связанных со строительством и передачей потребителю соответствующей квартиры, то исполнитель нарушает п. 1 ст. 27 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 «О защите прав потребителей».

С учетом изложенного, поскольку Ширман Г.Н. в полном объеме исполнил обязательства по оплате стоимости жилого помещения в соответствии с условиями договора, а обязательство ответчика по передаче истцу помещения в срок, установленный договором, не было исполнено, суд приходит к выводу о том, что в силу ч. 2 ст. 6 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» истец вправе требовать от ответчика уплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за указанный в иске период просрочки, при этом суд также учитывает, что ответчиком доказательств согласования сторонами иных сроков передачи ему помещения, чем срок, указанный в дополнительном соглашении к договору долевого участия, не представлено, как и не представлено доказательств наличия у ООО «Холмы» предусмотренных ст. 401 ГК РФ обстоятельств непреодолимой силы, вследствие которых надлежащее исполнение договора оказалось невозможным.

Строительство объекта недвижимости завершено в 2021 году.

При разрешении спора об ответственности застройщика за неисполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства юридически значимыми и подлежащими доказыванию застройщиком являются обстоятельства исполнения им обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также обстоятельства предупреждения участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях его бездействия.

Как следует из пункта 4 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации ДД.ММ.ГГГГ, в силу статьи 56 ГК РФ бремя доказывания надлежащего исполнения своих обязательств по договору о долевом участии в строительстве жилья и передачи помещения Ширман Г.Н. либо его уклонения от принятия помещения, являющегося объектом долевого строительства, лежит на застройщике, нарушившем обязательство. Таких доказательств суду не представлено.

Истцом ДД.ММ.ГГГГ ответчику была направлена досудебная претензия о передаче объекта долевого строительства и уплате неустойки за нарушение срока его передачи, ответа на претензию не последовало.

В силу статьи 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ 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.

Учитывая, что ООО «Холмы» допущено нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, суд приходит к выводу о том, что согласно статье 6 названного Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ ответчик обязан уплатить участнику долевого строительства неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно в размере 600000 рублей.

Приняв во внимание, что заявленная истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд учитывая заявление ответчика о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ, снижает ее размер в силу следующего.

Согласно ст. 330 ГК РФ неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности просрочки исполнения.

Кредитор в силу положений ст. 332 ГК РФ вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку (часть первая);

при этом правила о возможности уменьшения неустойки не затрагивают права кредитора на возмещение убытков (часть вторая).

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от ДД.ММ.ГГГГ N 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. 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 РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Следовательно, 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. При этом, наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. Неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательств и мерой имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

В силу абз. 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение ст. 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.

Ответчиком ООО «Холмы» заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки, просили учесть, что Главным управлением Госстройнадзора по <адрес> им было отказано в приеме и регистрации извещения об окончании строительства многоквартирного дома и им пришлось решать указанный вопрос в административном порядке, о чем участники долевого строительства были уведомлены.

Установив, что размер подлежащей уплате неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, учитывая конкретные обстоятельства дела, период просрочки, суд применяет ст. 333 ГК РФ к размеру неустойки.

Оценивая представленные сторонами доказательства, суд учитывает, что неустойка, представляя собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств для другой стороны, и не может являться способом

обогащения одной из сторон. Таким образом, суд принимает решение о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за указанный период в размере 600000 рублей.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере 50000 рублей и штрафа. По мнению суда, указанные требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно разъяснениям Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 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), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений статьи 39 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 «О защите прав потребителей» к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15). В силу пункта 5 статьи 13 Закона о защите прав потребителей требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом...) в добровольном порядке.

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. При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимание обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со статьей 15 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 «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.

В пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что 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 должен определяться судом

с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Как установлено судом, Ширман Г.Н. приобрел жилое помещение в микрорайоне <адрес> с целью удовлетворения его личных, семейных потребностей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик является юридическим лицом, осуществляющим строительство многоквартирного жилого дома, жилые помещения в котором предназначены для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

Законом N 214-ФЗ вопросы компенсации морального вреда и взыскания штрафа не урегулированы, следовательно, положения Закона о защите прав потребителей в этой части должны быть применены по данному делу.

Суд установил, что ответчик нарушил права истца как потребителя, Ширман Н.Н. не имеет возможности пользоваться приобретенным им помещением.

Суд соглашается с доводами истца о том, что ему действиями ООО «Холмы» причинены нравственные страдания и с учетом принципов справедливости, соразмерности и разумности, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу Ширман Г.Н. в счет компенсации морального вреда 10000 рублей. Указанный размер компенсации, по мнению суда, будет соответствовать фактическим обстоятельствам настоящего гражданского дела, является разумным и справедливым, отвечающим требованиям добросовестности и объему перенесенных истцом страданий.

Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ предусмотрена общая ответственность в виде неустойки за нарушение сроков строительства, а в пункте б статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» предусмотрено, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. В указанных нормах установлена ответственность за неисполнение разных видов обязательств - в первом случае - в чистом виде гражданско-правового, а во втором случае - связанного с публичными интересами восстановления прав гражданина - потребителя.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 17, при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных указанным выше Законом, которые не были удовлетворены в добровольном порядке, суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт б статьи 13 Закона).

Предусмотренный статьей 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки, в связи с чем уменьшение размера штрафа на основании ст. 333 ГК РФ является допустимым. Штраф наряду с неустойкой является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер, данный штраф не должен служить средством обогащения, поскольку направлен на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего

исполнения обязательств, а потому должен соответствовать последствиям нарушения обязательства.

Принимая во внимание характер нарушения прав истца, поскольку ООО «Холмы» нарушено право Ширман Г.Н. как потребителя на своевременную передачу объекта долевого строительства, руководствуясь принципом разумности и справедливости, в силу Закона РФ «О защите прав потребителей» суд, удовлетворяет требования истца о взыскании с ответчика штрафа.

Из материалов дела следует, что досудебная претензия истца об уплате законной неустойки оставлена ответчиком без удовлетворения. Поскольку ООО «Холмы» добровольный порядок удовлетворения требований потребителя не был соблюден, суд считает возможным взыскать с ответчика, нарушившего права потребителя, в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате неустойки, с учетом ст. 333 ГК РФ, в размере 300000 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае государственная пошлина зачисляется в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

Поскольку истец был освобожден от оплаты государственной пошлины при подаче указанных исковых требований в суд, заявленные Ширман Г.Н. требования удовлетворены частично, на основании ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ООО «Холмы» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере 12 500 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Ширман Г. Н. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Холмы» в пользу Ширман Г. Н. неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства (квартиры) по договору участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в размере 600000 руб., компенсация морального вреда в размере 10000 руб., штраф в размере 300000, судебные расходы в размере 35000 руб.

Отказать Ширман Г. Н. в удовлетворении требований о взыскании неустойки в размере 300557 руб., штрафа в размере 171778,50 руб., компенсации морального вреда в размере 40000 руб.

Взыскать с ООО «Холмы» в доход федерального бюджета госпошлину в размере 12500руб.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в течение месяца со дня вынесения решения в окончательной форме.

Судья подпись Полянская С.М.