



**Р Е Ш Е Н И Е**  
**Именем Российской Федерации**

05 июля 2018 года

город Казань

Советский районный суд города Казани в составе:  
председательствующего судьи Р.Р. Минзарипова,  
при секретаре судебного заседания А.И. Ханеевой,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Б  
В Н к ООО «Фон» о передаче жилого помещения по акту,  
взыскании денежных средств по договору займа, неустойки, компенсации морального  
вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Б В.Н. (далее также истец) обратилась к ООО «Фон» (далее также ответчик) с иском об обязании передать объект долевого строительства по акту приема-передачи, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа. В обоснование иска указано, что 2015 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № жилого дома, расположенного по адресу: г.Казань, ул. . На основании договора застройщик обязался передать участнику долевого строительства по акту-приема передачи однокомнатную квартиру общей площадью кв.м. не позднее 2015. Стоимость квартиры определена в размере руб., обязательство по оплате стоимости жилого помещения исполнено в полном объеме. 2017 застройщиком в адрес истцы было направлено уведомление о необходимости подписать акт приема-передачи. В ходе осмотра жилого помещения были выявлены существенные недостатки, что явилось основанием для составления претензии и передачи ее застройщику. Ответчик устно сообщил истице об отказе в устранении обнаруженных недостатков и предложил возместить расходы на их устранение в размере руб. Также застройщик сообщил истице о необходимости подписания дополнительного соглашения и внесения денежной суммы в размере 75 000 руб. либо выкупе парковочного места (иного нежилого помещения). В свою очередь, истца в адрес ответчика направила претензию от

2018 об устраниении выявленных недостатков, передаче квартиры и уплате неустойки, которую последний оставил без удовлетворения. Согласно техническому паспорту, изготовленному АО «БТИ РТ», площадь объекта долевого строительства составила кв.м., стоимость 1 кв.м., определенная пунктом 5.1.1 договора руб. Таким образом, стоимость квартиры составила руб. Так как требование ответчика о внесении дополнительной платы за объект долевого строительства документально не обосновано, истца просит обязать ООО «Фон» передать ей по акту приема-передачи квартиру, взыскать с ответчика уплаченную по договору беспроцентного займа сумму в размере руб., неустойку в размере руб., штраф в размере 50% от присужденной суммы, компенсацию морального вреда в размере руб.

Истец и его представитель в судебном заседании исковые требования поддержали.

Представитель ответчика в судебном заседании с иском не согласился по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

Исследовав письменные материалы дела, заслушав объяснения участующих в деле лиц, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса 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.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее Закон) предусмотрено, что данный закон 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 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.

Из части 1, пункта 2 части 4 статьи 4 Закона следует, что 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.

В силу частей 1, 2 статьи 6 Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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 РФ, 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.

Согласно части 9 статьи 4 Закона 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 пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»

разъяснено, что, 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 РФ «О защите прав потребителей» применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Судом установлено, что .2015 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № жилого дома, расположенного по адресу: г.Казань, ул. . На основании договора застройщик обязался передать участнику долевого строительства по акту-приема передачи однокомнатную квартиру общей площадью кв.м. не позднее 2015. Стоимость квартиры определена в размере руб.

Истцей путем заключения с ответчиком договора беспроцентного займа от 2017 произведена доплата увеличения площади объекта долевого строительства в сумме руб.; таким образом, обязательство по оплате стоимости жилого помещения исполнено в полном объеме.

В соответствии с подготовленным АО «БТИ РТ» техническим паспортом от 2018 площадь объекта долевого строительства составила кв.м. В соответствии с пунктом 5.1.1 договора участия в долевом строительстве цена 1 кв.м. составляет руб. С учетом фактической площади помещения стоимость квартиры составила руб.

Довод ответчика о том, что фактическая площадь жилого помещения составляет кв.м., что следует из технического паспорта от 2017, подготовленного ООО «Кадастровое дело», отклоняется, так как технический паспорт АО «БТИ РТ» изготовлен позднее.

Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию выдано ответчику 2017.

2017 застройщиком в адрес истцы было направлено уведомление о необходимости явки, с целью подписания акта приема-передачи.

В ходе осмотра жилого помещения были выявлены существенные недостатки, что явилось основанием для составления претензии и передачи ее 2017 застройщику.

Из содержания искового заявления следует, что претензия оставлена без удовлетворения, однако ответчик устно сообщил истцу об отказе в устраниении обнаруженных недостатков. При этом предложил возместить расходы на устранение недостатков в размере руб. Также застройщик сообщил истице о необходимости подписания дополнительного соглашения, оплаты суммы в размере 75 000 руб. или выкупе парковочного места (иного нежилого помещения).

2018 истцей в адрес ответчика была направлена повторная претензия об устраниении недостатков, выявленных на объекте долевого строительства, о передаче жилого помещения с направлением в адрес истцы акта-приема передачи, подписанного ООО «Фон», об уплате неустойки.

Указанное письмо вручено ответчику 2018, однако оставлено без удовлетворения. В связи с этим требование истца о передаче объекта долевого строительства по акту приема-передачи подлежит удовлетворению.

Требование о взыскании неустойки является обоснованным, поскольку факт нарушения срока передачи объекта письменными материалами подтверждается.

Обязательство по передаче жилого помещения должно было быть исполнено не позднее 2015 включительно. Расчет неустойки произведен истцом по ключевой

ставке, в соответствии со статьей 395 ГК РФ. В связи с этим размер неустойки, предусмотренный частью 2 статьи 6 Закона, за период с 2015 по 2018 составит руб. коп., однако сумма требуемой неустойки добровольно снижена истцей до руб.

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

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Представителем ответчика в ходе разбирательства заявлено ходатайство о применении судом положений статьи 333 ГК РФ с указанием на то обстоятельство, что заявленная неустойка несоразмерна последствиям нарушенного обязательства. Так, застройщиком принимались все усилия для завершения строительства объекта, своевременная передача объекта не представилась возможной по причине сложного финансового положения застройщика.

Применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и только по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», в пункте 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств», в соответствии с которой применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и только по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Кроме того, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения их размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

В пунктах 75, 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 разъяснено, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ). Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки. Правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом.

Учитывая цену договора причины нарушения обязательств застройщиком, отсутствия тяжких последствий для участника долевого строительства вследствие нарушения застройщиком срока передачи объекта строительства, характера спорных правоотношений и допущенного ответчиком

длительность периода (1022 дня),

нарушения и все иные обстоятельства, суд приходит к выводу о необходимости уменьшения неустойки до руб.

В соответствии с положениями статьи 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.

Нарушение ответчиком сроков передачи объекта долевого участия ограничивает права истца как потребителя, в связи с чем требование о компенсации морального вреда является обоснованным. Принимая во внимание фактические обстоятельства, положения статей 151, 1101 ГК РФ, исходя из требований разумности и справедливости, отсутствия доказательств наступления для истцы тяжких неблагоприятных последствий в результате действий ответчика, с учетом принципа разумности и справедливости, приходит к выводу о том, что компенсация морального вреда подлежит взысканию в размере руб.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона РФ «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. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

В пункте 46 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 разъяснено, что предусмотренный пункт 6 статьи 13 указанного Закона штраф при удовлетворении судом требований подлежит взысканию в пользу потребителя.

Принимая во внимание, что размер неустойки снижен судом ввиду ее несоразмерности нарушенному обязательству, то оснований для снижения штрафа суд не находит, поскольку последний исчислен из размера неустойки сниженного в порядке статьи 333 ГК РФ.

Учитывая размер удовлетворенных требований, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере руб.

Требование о взыскании излишне уплаченной суммы доплаты за увеличение площади объекта долевого строительства, также подлежит удовлетворению.

Площадь жилого помещения, являющегося объектом долевого участия в строительстве согласно договору, составляет кв.м.

Согласно техническому паспорту от 28.05.2018, подготовленному по заданию истицы, общая площадь жилого помещения, завершенного строительством составила кв.м.

Стоймость квартиры договором долевого участия в строительстве определена в сумме руб. Цена 1 кв.м. жилья, определенная пунктом 5.1.1 договора составляет руб. Таким образом, стоимость квартиры составила руб.

2017 и стицей путем заключения с ответчиком договора б еспроцентного займа произведена доплата в связи с увеличением площади объекта долевого строительства в размере руб. Таким образом, фактическая площадь квартиры на 0,48 кв.м. меньше площади, предусмотренной договором, излишне уплаченная сумма составляет руб., исходя из следующего расчета:

руб.

В соответствии со статьей 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в бюджет МО г. Казани государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден. При этом уменьшение судом размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ не свидетельствует о необоснованности настоящих исковых требований о взыскании неустойки, а связан с реализацией полномочий суда по определению итогового размера штрафных санкций. Поэтому по смыслу части 1 статьи 98 ГПК РФ если размер заявленной неустойки снижен судом по правилам статьи 333 ГК РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по оплате государственной пошлины подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения. В связи с этим с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 15 224 руб. 16 коп.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194, 198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

иск удовлетворить частично.

Обязать ООО «Фон» в течение 15 дней с момента вступления решения в законную силу передать Б В Н по акту жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: г. Казань, ул. , являющуюся предметом договора участия в долевом строительстве от 2015.

Взыскать с ООО «Фон» в пользу Б В Н уплаченную по договору от 2017 денежную сумму в размере 18 200 (восемнадцать тысяч двести) руб., неустойку в размере 130 000 (сто тридцать тысяч) руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 (пять тысяч) руб., штраф в размере 76 600 (семьдесят шесть тысяч шестьсот) руб.

Б В Н в иске к ООО «Фон» в части взыскания компенсации морального вреда размере руб. отказать.

Взыскать с ООО «Фон» в бюджет МО г. Казани государственную пошлину в размере 15 224 (пятнадцать тысяч двести двадцать четыре) руб. 16 коп.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд г. Казани.

Судья

подпись

Р.Р. Минзарипов

Копия верна, судья



Советский районный суд  
г. Казани. Республики Татарстан  
противоречий и скреплено  
печатью  
Подпись