

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

г.Москва

15 июня 2022 года

Солнцевский районный суд города Москвы в составе судьи Шилкина Г.А., при секретаре Бадеевой П.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3268/22 по иску Арданова В. В. к АО «Центр-Инвест» о защите прав потребителя, взыскании денежных средств, компенсации морального вреда,-

**у с т а н о в и л :**

Истец обратился в суд с указанным иском, в котором просит взыскать с ответчика неустойку в размере 2558053 руб. 41 коп. за нарушение сроков окончания строительства и передачи истцу объекта долевого участия в строительстве, компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф по Закону РФ «О защите прав потребителей», а также расходы на оплату услуг представителя 20000 руб. и расходы по оплате государственной пошлины 7790 руб. 26 коп.

Исковые требования мотивированы тем, что ответчик нарушил сроки передачи квартиры, приобретенной истцом по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Действиями ответчика истцу причинен моральный вред. Истец является потребителем, а потому ответчик должен выплатить предусмотренный действующим законодательством штраф. Для защиты своих нарушенных прав истец был вынужден обратиться с иском в суд, понеся дополнительные расходы.

Истец, извещавшийся о месте и времени судебного разбирательства по адресу, указанному в исковом заявлении, в суд не явился.

Представитель ответчика Бойков А.Н. в суд не явился, до судебного заседания представил возражения на иск, в которых просил снизить взыскиваемые истцом суммы в связи с их несоразмерностью последствиям нарушенного обязательства и отсрочить исполнение решения суда.

Суд, изучив материалы дела, исследовав письменные доказательства, считает иск подлежащим удовлетворению частично по следующим основаниям.

.... года между застройщиком АО «Центр-Инвест» и участником долевого строительства Ардановым В.В. заключен договор участия в долевом строительстве .... по постройке многоквартирного дома по адресу: .... ; объект долевого строительства – жилое помещение по вышеуказанному адресу со следующими характеристиками: .... . Стоимость объекта долевого строительства по условиям договора участия в долевом строительстве – 7736048 руб. 64 коп. Истец полностью исполнил свои обязательства по оплате объекта долевого строительства. По условиям договора участия в долевом строительстве № .... от .... года срок передачи объекта участнику долевого строительства – не позднее 30 июня 2021 года. Фактически квартира не передана участнику долевого строительства ответчиком по акту приема-передачи в установленный договором срок.

В силу ч. 1 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 Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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 указанного Закона, 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 (ч.1).

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 (ч.2).

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 ГК РФ (ч. 3).

Как указывалось выше, по условиям заключенного между и участником долевого строительства и ответчиком договора участия в долевом строительстве застройщик обязан передать объект долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2021 года. Какого-либо дополнительного соглашения об изменении срока передачи объекта сторонами не заключалось.

В силу ст. 431 ГК РФ, при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Согласно 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В силу ч. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии со ст. 10 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», 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.

Согласно ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с ч.1, ч.5 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 [статьи 7](#) настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного

документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 [статьи 7](#) настоящего Федерального закона.

Поскольку ответчиком допущено нарушение срока передачи истцу объектов долевого строительства, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка, размер которой по заявленным требованиям за период с 01 июля 2021 года по 05 марта 2022 года составит: 7736048 руб. 64 коп.  $\times$  9,5% / 150  $\times$  248 дней просрочки = 1215075 руб. 37 коп.

При рассмотрении вопроса о размере неустойки, 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 прав потребителя, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства (при условии заявления должника о таком уменьшении).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения 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.

Руководствуясь положениями ст. 333, п. 6 ст. 395 ГК РФ, учитывая разъяснения, изложенные в п.п. 75, 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», и принимая во внимание конкретные обстоятельства настоящего дела, цену договора, длительность периода нарушения и причины нарушения обязательств ответчиком, последствия для истца, наступившие вследствие нарушения ответчиком своих обязательств, суд полагает, что соразмерным, справедливым и разумным размером неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, будет являться денежная сумма в размере 590000 руб.

Согласно 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» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Согласно п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Суд признает, что действиями ответчика истцу причинены нравственные страдания, однако размер требуемой истцом компенсации морального вреда - 50000 руб. - суд признает завышенным и несоразмерным и присуждает ответчика компенсировать истцу моральный вред в сумме 10000 руб.

Согласно ч.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

При таких обстоятельствах дела и в соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя - в размере: (590000 руб. + 10000 руб.)  $\times$  50% = 300000

руб.

В соответствии с ч.1 ст. 98 ГПК РФ суд также взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере 7790 руб. 26 коп.

Согласно 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.

Истец, представив подтверждающие документы, просит взыскать с ответчика в свою пользу расходы на представителя в размере 20000 руб. Суд, учитывая сложность дела, признает данную сумму соразмерной и присуждает ответчика возместить истцу расходы на представителя в размере 20000 руб.

Кроме того, поскольку согласно Постановлению Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве" в отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2022 г. включительно, суд предоставляет ответчику отсрочку исполнения решения суда на срок до 31 декабря 2022 года включительно.

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

**р е ш и л :**

Иск Арданова В. В. – удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Центр-Инвест» в пользу Арданова В. В. неустойку в размере 590000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., штраф в размере 300000 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 7790 руб. 26 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 20000 руб.

Отсрочить исполнение решения суда на срок до 31 декабря 2022 года включительно.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме, через Солнцевский районный суд г. Москвы.

Судья

Шилкин Г.А.