

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

Московский районный суд Санкт-Петербурга в составе:  
председательствующего судьи Метелкиной А.Ю.,  
при секретаре Рябовой А.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Микаэляна Романа Самвеловича к ООО «Романтика» о взыскании неустойки,  
компенсации морального вреда за ненадлежащее исполнение договора  
участия в долевом строительстве, штрафа,

**У С Т А Н О В И Л:**

Микаэлян Р.С. обратился в суд с иском к ООО «Романтика» с требованиями о взыскании неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве за период с 01 января 2018 года по день фактической передачи квартир по акту приема-передачи, компенсации морального вреда в размере 60 000 рублей и штрафа в размере 50 % от взысканной судом суммы.

В обоснование исковых требований истец указал, что 21 декабря 2015 года между сторонами были заключены договоры участия в долевом строительстве № О2-21-12-15/РС-П/3-2-205 и № О2-21-12-15/РС-П/3-2-128, по которым ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом и после ввода его в эксплуатацию передать истцу обозначенные договорами квартиры. Условия договоров в части оплаты долевого взноса в размере 1 380 062 рубля по договору № О2-21-12-15/РС-П/3-2-205 и 1 380 261 рубль по договору № О2-21-12-15/РС-П/3-2-128 были исполнены истцом в полном объеме, однако квартиры до настоящего времени истцу по акту приема-передачи не переданы, требования истца о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартир ответчик не удовлетворил, что послужило основанием для обращения с настоящим иском в суд.

Истец судебное заседание явился, поддержал иски требования и просил их удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика Кузьмина А.В., возражала против исковых требований, представила письменный отзыв на иск, в случае удовлетворения требований просила применить к неустойке положения ст. 333 ГК РФ, полагая заявленные ко взысканию суммы завышенными, указав, что в противном случае истец получит необоснованную выгоду, что повлечет нарушение прав иных дольщиков.

Выслушав мнение участников процесса, исследовав все добытые по делу доказательства и оценив их в совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о том, что исковые требования заявлены законно и обоснованно и подлежат частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно пп.1 п.1 ст.6 ФЗ РФ «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 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.

В соответствии с п. 2 данной статьи 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.

В силу ст. 10 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 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.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 04 декабря 2013 года, в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и

днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства) - с другой стороны.

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.

Из материалов дела следует, что 21 декабря 2015 года между сторонами был заключен договор № О2-21-12-15/РС-П/3-2-205 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:4615, ЖК «Силы природы», согласно условиям которого, Застройщик обязался передать Участнику долевого строительства квартиру-студию, общей площадью 23,58 кв.м., в на 12-ом этаже, а Участник долевого строительства обязался уплатить Застройщику долевой взнос в размере 1 380 062 рубля.

21 декабря 2015 года между сторонами был заключен договор № О2-21-12-15/РС-П/3-2-128 долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, земли САОЗТ «Ручьи», кадастровый номер 47:07:0722001:4615, ЖК «Силы природы», согласно условиям которого, Застройщик обязался передать Участнику долевого строительства квартиру-студию, общей площадью 23,62 кв.м., в на 8-ом этаже, а Участник долевого строительства обязался уплатить Застройщику долевой взнос в размере 1 380 261 рубль.

Согласно условиям п.5.2.4 Договоров стороны установили срок передачи квартир – до 31 декабря 2017 года и предусмотрели, что застройщик вправе досрочно исполнить обязательно по передаче объекта долевого строительства, но не ранее дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

24 декабря 2018 года истцом в адрес ответчика была подана претензия с требованием о выплате неустойки, которая была оставлена без ответа и доказательств обратного суду не представлено.

Из материалов дела следует, что квартиры по акту приема-передачи до настоящего времени истцу не переданы, что стороной ответчиком не оспаривалось.

Размер неустойки по договору № О2-21-12-15/РС-П/3-2-205 от 21 декабря 2015 года за период с 01 января 2018 года по 21 мая 2019 года составляет 573 319 рублей 09 копеек с учетом ключевой ставки, установленной ЦБ РФ.

Размер неустойки по договору № О2-21-12-15/РС-П/3-2-128 от 21 декабря 2015 года за период с 01 января 2018 года по 21 мая 2019 года составляет 360 846 рублей 23 копейки.

Вместе с этим, ответчик, не оспаривая факт допущенной просрочки, просил применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки, считая ее размер несоразмерным нарушенному обязательству, в том числе, поскольку текущее экономическое положение застройщика обусловлено

рядом причин и не позволяет осуществить выплату истцу. Так в соответствии с п. 3.2.2. и п. 4.2.1. инвестиционного договора от 24.02.2014 года, заключенного между ООО «Романтика» и ЖСК «Муринское-1» фактическим заказчиком строительства выступал кооператив, принявший на себя обязательства по финансированию строительства Жилого комплекса «Силы природы», однако впоследствии неисполнение обязательств по договору в части финансирования со стороны ЖСК явилось причиной снижения темпов строительства и соответственно переносу первоначально заявленных сроков. В настоящее время в отношении ЖСК «Муринское-1» Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области введена процедура наблюдения. Определение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области о введении в отношении ООО «Романтика» процедуры наблюдения отменено вышестоящей инстанцией. В ходе строительства, из-за аннулирования предварительного согласования строительства локальных очистных сооружений, срок действия разрешения на строительство был продлен до конца 2019 года и в настоящее время строительство жилого комплекса осуществляется в значительной степени благодаря поддержке Правительства Ленинградской области в лице Агентства ипотечного жилищного кредитования Ленинградской области, инвестирующего в строительство собственные средства. Создана рабочая группа по завершению строительства жилого комплекса под руководством заместителя председателя правительства Ленинградской области М.И. Москвина. Исходя из чего, ответчик полагает, что при удовлетворении исковых требований в заявленном объеме будут затронуты права иных дольщиков.

В соответствии с ч.1 ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, 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.

Как указано в п.75 Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» 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).

Проанализировав доводы ответчика, учитывая возражения истца, суд полагает возможным применить положениям ст. 333 ГК РФ, принимая во внимание соразмерность заявленного размера неустойки последствиям нарушения обязательства, цену договоров, длительность и причины неисполнения обязательств.

С учетом чего, по мнению суда, соразмерным будет взыскать неустойку в размере 200 000 рублей по каждому из договоров.

Кроме этого, согласно п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ).

В связи с тем, что ответчиком ненадлежащим образом исполняются обязательства по договорам № О2-21-12-15/РС-П/3-2-205 от 21 декабря 2015 года и № О2-21-12-15/РС-П/3-2-128 от 21 декабря, руководствуясь вышеизложенным, суд приходит к выводу о том, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за ненадлежащее исполнение договора в долевом участии в строительстве № О2-21-12-15/РС-П/3-2-205 от 21 декабря 2015 года за период с 22 мая 2019 года по день фактической передачи квартиры по акту приема-передачи исходя из цены договора 1 380 261 рубль, а также неустойка за ненадлежащее исполнение договора в долевом участии в строительстве № О2-21-12-15/РС-П/3-2-128 от 21 декабря 2015 года за период с 22 мая 2019 года по день фактической передачи квартиры по акту приема-передачи исходя из цены договора 1 380 062 рубля.

Разрешая требования истца о взыскании компенсации морального вреда, суд, руководствуясь положениями п. 1 ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» и п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», учитывая, что отношения истца с ответчиком носят сугубо материальный характер, компенсация морального вреда по которым возможна только в силу прямого указания закона (ст.151 ГК РФ), размер которого определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда, и поскольку в ходе судебного разбирательства, было установлено нарушение прав истца как потребителя и

полагает возможным взыскать с ответчика компенсацию в размере 30 000 рублей, полагая его разумным.

Разрешая требования истца о взыскании штрафа, суд не усматривает оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ, поскольку его размер является соразмерным последствиям нарушенного обязательства.

Таким образом, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 215 000 рублей (400 000 рублей + 30 000 рублей / 2), что будет отвечать принципам разумности и справедливости.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ 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.

Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска на основании п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ, с ответчика надлежит взыскать государственную пошлину в доход бюджета Санкт-Петербурга в размере 9 950 рублей.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л :**

Исковое заявление Микаэляна Романа Самвеловича к ООО «Романтика» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда за ненадлежащее исполнение договора участия в долевом строительстве, штрафа - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Романтика» в пользу Микаэляна Романа Самвеловича неустойку за ненадлежащее исполнение договора участия в долевом строительстве № 02-21-12-15/РС-П/3-2-128 от 21 декабря 2015 года за период с 01 января 2018 года по 21 мая 2019 года в сумме 200 000 рублей, неустойку за ненадлежащее исполнение договора участия в долевом строительстве № 02-21-12-15/РС-П/3-2-205 от 21 декабря 2015 года за период с 01 января 2018 года по 21 мая 2019 года в сумме 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей, штраф за нарушение прав потребителя в размере 215 000 рублей.

Взыскивать с ООО «Романтика» в пользу Микаэляна Романа Самвеловича неустойку за ненадлежащее исполнение договора участия в долевом строительстве № 02-21-12-15/РС-П/3-2-128 от 21 декабря 2015 года за период с 22 мая 2019 года по день фактической передачи квартиры по акту приема-передачи исходя из цены договора 1 380 261 рубль 00 копеек.

Взыскивать с ООО «Романтика» в пользу Микаэляна Романа Самвеловича неустойку за ненадлежащее исполнение договора участия в

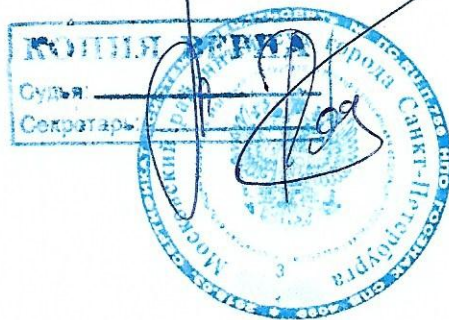
долевом строительстве № 02-21-12-15/РС-П/3-2-205 от 21 декабря 2015 года за период с 22 мая 2019 года по день фактической передачи квартиры по акту приема-передачи исходя из цены договора 1 380 062 рубля 00 копеек.

В остальной части исковых требований Микаэляна Романа Самвеловича – ОТКАЗАТЬ.

Взыскать с ООО «Романтика» в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в размере 9 950 рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Московский районный суд Санкт-Петербурга.

Судья



А.Ю. Метелкина