

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

04 мая 2016 года

г.Уфа

Советский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан  
в составе председательствующего судьи Сагетдиновой А.М.  
при секретаре Черновой Д.И.

с участием представителя процессуального истца Файзуллиной А.И., по доверенности от 01.03.2016 г.,

представителя ответчика \_\_\_\_\_, по доверенности от 21.03.2016 г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый совет» Республики Башкортостан в интересах \_\_\_\_\_ к ООО «Крона» о защите прав потребителей.

**УСТАНОВИЛ:**

18 июля 2012 года между \_\_\_\_\_ и ООО «Крона» был заключен договор №: \_\_\_\_\_ долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу г. Уфа, жилой дом по ул. Дагестанская (мкр. №9) в Демском районе г. Уфы, квартира со строительным № \_\_\_\_\_. Срок передачи квартиры дольщику, согласно п.п. 3.3 договора не позднее 28.02.2014 года. Сумма, уплаченная за квартиру, составляет \_\_\_\_\_ руб. Однако ООО «Крона» допустило просрочку исполнения обязательства в передаче объекта долевого строительства, квартира до настоящего времени не передана. Какого-либо добровольного соглашения об изменении сроков передачи объекта между сторонами спора не достигнуто, ответчик с требованием об изменении сроков исполнения по договору к нему не обращался, судебного решения по этому вопросу не принято. Таким образом с учетом заявленных требований, неустойка за период с 01.03.2014 по 04.03.2016 составила: \_\_\_\_\_ руб. (цена квартиры) x 11% : 1/150 x 727 дн. = 1 048 620 руб. Истец самостоятельно снизилась 900 000 рублей. 16.02.2016 года в адрес ответчика направлена претензия о добровольной уплате неустойки, претензия ответчиком была получена 17.02.2016 года, оставлена без удовлетворения.

В судебное заседание материальный истец \_\_\_\_\_ не явился, направил заявление о рассмотрении дела без его участия.

В судебном заседании представитель процессуального истца РОО ЗПП «Финансовый совет» РБ \_\_\_\_\_, исковые требования поддержала, просила удовлетворить.

В судебном заседании представитель ответчика ООО «Крона» \_\_\_\_\_, исковые требования признала частично, просила снизить размер неустойки до 45 000 рублей.

Суд в соответствии со ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав представителя истца, ответчика, изучив и оценив материалы гражданского дела, дав оценку всем добытым по делу доказательствам, как в отдельности, так и в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 ГК Российской Федерации, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 названного Кодекса.

В судебном заседании установлено, что 18 июля 2012 года между \_\_\_\_\_ и ООО «Крона» был заключен договор №: \_\_\_\_\_ долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу г. Уфа, жилой дом по ул. Дагестанская (мкр. №9) в Демском районе-г. Уфы, квартира со строительным № \_\_\_\_\_. Срок передачи квартиры дольщику,

согласно п.п 3.3 договора не позднее 28.02.2014 года. Сумма, уплаченная за квартиру, составляет \_\_\_\_\_ руб.

В соответствии с п. 3.3 Договора ответчик обязался в срок не позднее 28 февраля 2014 года передать истцу по Акту приема-передачи готовый объект долевого строительства - Квартиру. Квартира на момент вынесения решения суда не передана.

В соответствии со ст. 309 ГК Российской Федерации, 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 силу ст. 310 ГК Российской Федерации, 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.

Согласно ч. 1 ст. 314 ГК Российской Федерации, 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. 9 Федерального закона от 26.01.1996 № 15-ФЗ (ред. от 09.04.2009) «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

В соответствии с п. 9 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», 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не регулируемой настоящим Федеральным законом.

Статьей 6 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» предусмотрено, что 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 блока, секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

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.

Однако, в связи с тем, что ст. 6 ФЗ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вопрос о порядке начисления и размере неустойки урегулирован, суд считает при разрешении требований истца о взыскании неустойки подлежащим применению указанный Закон.

Проверив расчет неустойки истца, суд находит его не верным т.к. с 14 сентября 2012 года по 31 декабря 2015 года ставка рефинансирования составляла 8,25%, с 01.01.2016 по настоящее время – 11% годовых, при таких обстоятельствах сумма неустойки составляет: (расчет с 01.03.2014 по 31.12.2015 – 670 дн.),  $1\ 966\ 900 * 8,25\% * 1/150 * 670 \text{ дн.} = 724\ 802,65 \text{ руб.}$ , (расчет с 01.01.2016 по 04.03.2016 – 63 дн.)  $1\ 966\ 900 * 11\% * 1/150 * 63 \text{ дн.} = 90\ 870,78 \text{ руб.}$  Итого  $724\ 802,65 + 90\ 870,78 = 815\ 673,43 \text{ руб.}$

Как установлено судом, квартира в установленный договором срок истцу передана не была.

Принимая во внимание установленные выше по делу обстоятельства в совокупности с вышеприведенными нормами права, что фактически ответчик нарушил свои обязательства по договору долевого участия в строительстве в части срока передачи участникам долевого строительства объекта, суд приходит к выводу, что с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.

В соответствии со статьей 330 Гражданского Кодекса Российской Федерации, неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств.

Неустойка является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации о неустойке не содержат каких-либо ограничений для определения сторонами обязательства размера обеспечивающей его неустойки. Вместе с тем часть первая его статьи 333 предусматривает право суда уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., 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.

Вместе с тем часть первая статьи 333 ГК Российской Федерации, предусматривающая возможность установления судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате совершенного им правонарушения, не предполагает, что суд в части снижения неустойки обладает абсолютной инициативой - исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 ГК Российской Федерации) неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. В противном случае суд при осуществлении судопроизводства фактически выступал бы с позиции одной из сторон спора (ответчика), принимая за нее решение о реализации права и освобождая от обязанности доказывания несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Данную точку зрения разделяет и Верховный Суд Российской Федерации, который относительно применения статьи 333 ГК Российской Федерации в делах о защите прав потребителей и об исполнении кредитных обязательств указал, что оно возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, причем в силу пункта 1 статьи 330 ГК Российской Федерации и части первой статьи 56 ГПК Российской Федерации истец-кредитор, требующий уплаты неустойки, не обязан доказывать причинение ему убытков - бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки

последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении; недопустимо снижение неустойки ниже определенных пределов, определяемых соразмерно величине учетной ставки Банка России, поскольку иное фактически означало бы поощрение должника, уклоняющегося от исполнения своих обязательств

Кроме того, Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» п.п. 72-71 разъясняют, что - Основаниями для отмены в кассационном порядке судебного акта в части, касающейся уменьшения неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, могут являться нарушение или неправильное применение норм материального права, к которым, в частности, относятся нарушение требований пункта 6 статьи 395 ГК РФ, когда сумма неустойки за просрочку исполнения денежного обязательства снижена ниже предела, установленного пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, или уменьшение неустойки в отсутствие заявления в случаях, установленных пунктом 1 статьи 333 ГК РФ (статья 387 ГПК РФ, пункт 2 части 1 статьи 287 АПК РФ).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Учитывая, что ответчик заявил о снижении неустойки и обосновал требование о снижении неустойки по ст. 333 ГК РФ, с учетом просрочки в 727 дней, требования истца подлежат удовлетворению в размере 400 000 рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК Российской Федерации, 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.

Исходя из размера удовлетворенной части исковых требований с ответчика ООО «Крона» подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в сумме 7 200 руб.

Руководствуясь ст. 194, ст. 198 ГПК РФ суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Региональной общественной организации защиты прав потребителей «Финансовый совет» Республики Башкортостан в интересах  
защите прав потребителей - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Крона» в пользу неустойку в размере 400 000 рублей,

Взыскать с ООО «Крона» государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 7 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию в Верховный суд Республики Башкортостан в течение одного месяца, через Советский районный суд г.Уфы

Судья

Сагетдинова А.М.