

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

29 ноября 2021 года

г. Волгоград

Центральный районный суд г. Волгограда в составе:  
председательствующего судьи – Н  
при секретаре М  
с участием представителя истца Н  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению  
К к ООО о взыскании неустойки, штрафа, убытков,  
компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратилась в суд с исковым заявлением к ООО о взыскании неустойки, штрафа, убытков, компенсации морального вреда, указав, что между ООО как застройщиком и К был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома № 95 от 01.02.2019. Застройщик обязался построить и передать истцу объект строительства жилое помещение номер площадью 57,2 кв.м. 2 комнаты в жилом доме по улице П в Центральном районе г. Волгограда. Жилой дом № . Срок ввода в эксплуатацию 4 квартал 2019 г. (п. 2.1 договора), Цена договора 2688 400 руб. (п. 3.1 договора). Объект долевого строительства передается участнику в течении 60 рабочих дней со дня ввода жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.2 договора). К полностью выполнила обязанность оплатить цену договора, что подтверждается квитанцией от 14.02.2019. Застройщик передал квартиру истцу 05.08.2021, что подтверждается актом приема-передачи. По расчету истца неустойка за просрочку передачи объекта строительства за период с 01.01.2020 по 05.08.2021 составляет 679 179 руб. 45 коп. Действиями ответчика истцу причинены убытки, поскольку 07.08.2020 истец была вынуждена заключить договор аренды квартиры с И на срок по 07.07.2021, стоимость аренды в месяц 11000 руб. За период с 07.08.2020 по 26.03.2021 арендная плата составила 88000 руб. 27.03.2021 заключен договор найма жилого помещения с П, стоимость аренды в месяц 15000 руб. арендная плата за период с 27.03.2021 по дату подачи иска составила 67000 руб. Общий размер убытков 155000 руб. 14.05.2021 в адрес ответчика направлена досудебная претензия, вручена 31.05.2021. Ответа на претензию, оплату неустойки, передачу объекта строительства истец не получила.

В связи с изложенным истец просит суд взыскать с ООО в пользу К неустойку за несвоевременную передачу объекта строительства в размере 679 179,45 руб., компенсацию морального вреда 50 000 руб., убытки в размере 155 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В судебное заседание истец не явилась, извещена надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца Н, действующая на основании доверенности, исковые требования поддержала, пояснила, что ко взысканию заявлены убытки на съем жилых помещений, так как квартира по месту регистрации истца по улице Ш была продана, истец в ней не жила.

Представитель ответчика в судебном заседании не присутствовал, извещен судом надлежащим образом.

Управление Роспотребнадзора по Волгоградской области в судебное заседание не явилось, предоставило письменное заключение по делу, в котором иск просило удовлетворить.

Суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, извещенных судом надлежащим образом.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N214-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 урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N214-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 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 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, 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 случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору.

Как установлено судом, между ООО \_\_\_\_\_ как застройщиком и К \_\_\_\_\_ был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома № 95 от 01.02.2019.

Застройщик обязался построить и передать истцу объект строительства жилое помещение номер \_\_\_\_\_ площадью 57,2 кв.м. 2 комнаты в жилом доме по улице П \_\_\_\_\_ в Центральном районе г. Волгограда. Жилой дом № \_\_\_\_\_

Срок ввода в эксплуатацию 4 квартал 2019 г. (п. 2.1 договора).

Цена договора 2688 400 руб. (п. 3.1 договора).

Объект долевого строительства передается участнику в течении 60 рабочих дней со дня ввода жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.2 договора).

К \_\_\_\_\_ полностью выполнила обязанность оплатить цену договора, что подтверждается квитанцией от 14.02.2019.

Застройщик передал квартиру истцу 05.08.2021, что подтверждается актом приема-передачи.

14.05.2021 в адрес ответчика направлена досудебная претензия, вручена 31.05.2021.

Согласно п. 1 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 N 423 "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 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" утверждены особенности применения мер ответственности к застройщикам МКД. (документ вступил в силу с момента опубликования - 03.04.2020), установлены следующие особенности

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: в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г.

Просрочка передачи квартиры застройщиком возникла с 03.04.2020 (после 60 рабочих дней с окончания срока строительства).

До 01.01.2021 установлен мораторий на взыскание с застройщиков неустойки.

На основании изложенного суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчика неустойки с 01.01.2020 по 05.08.2021, исключив период с 03.04.2020 по 31.12.2020.

Расчет неустойки:  $2688400 \text{ руб.} \times 6,5\% : 300 \times 2 \times 217 \text{ дней} = 252\,799 \text{ руб.} 21 \text{ коп.}$  – правильный размер неустойки.

Подлежат удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика неустойки с 01.01.2020 по 05.08.2021 в размере 252 799 руб. 21 коп., сверх указанной суммы и указанного периода не подлежат взысканию.

Разрешая требования о взыскании с ответчика компенсации морального вреда и штрафа, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 15 Закона "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем 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.

Поскольку обязательства ответчиком были нарушены, постольку у истца возникло право на получение компенсации морального вреда.

С учетом всех обстоятельств дела, суд полагает, что требования истца о размере компенсации морального вреда' 50 000 руб. чрезмерны, подлежат удовлетворению частично: в размере 5 000 рублей. Указанную сумму суд находит справедливой и разумной. В остальной части иска о взыскании компенсации морального вреда истцу следует отказать.

В силу п. 6 ст. 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.

Расчет штрафа:  $(252\,799 \text{ руб.} 21 \text{ коп.} + 5000 \text{ руб.}) : 2 = 128899 \text{ руб.} 61 \text{ коп.}$

С ответчика в пользу истца подлежат взысканию штраф в размере 128899 руб. 61 коп.

Как указала истец, в связи с непередачей ей жилого помещения ей причинены убытки, поскольку 07.08.2020 истец была вынуждена заключить договор найма квартиры с И. стоимость аренды в месяц 11000 руб. За период с 07.08.2020 по 26.03.2021 арендная плата составила 88000 руб. 27.03.2021 заключен договор найма жилого помещения с П. стоимость аренды в месяц 15000 руб. арендная плата за период с 27.03.2021 по дату подачи иска составила 67000 руб. Общий размер убытков 155000 руб. Сведения об оплате указанной арендной платы истцом не представлены. Документов, подтверждающих принадлежность квартиры арендодателю не представлено.

Требования истца о взыскании убытков не подлежат удовлетворению, поскольку в доверенности истца указан адрес проживания г. Волгоград ул. III

. Доказательств, подтверждающих продажу квартиры, невозможность проживания по

адресу г. Волгоград ул. Ш. а также подтверждающих оплату платежей по договорам аренды суду не представлено. При таких обстоятельствах необходимости в найме квартиры по адресу г. Волгоград ул. Д. квартиры по адресу г. Волгоград, ул. Т. не было. Причинно-следственной связи с указанными расходами истца суд не усматривает.

В силу ст. 103 ГПК РФ по правилам ст. 333.19 НК РФ с ответчика в доход бюджета подлежит также взысканию государственная пошлина по делу в размере 6027 руб. 99 коп.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

Исковое заявление К к ООО о взыскании неустойки, штрафа, убытков, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с ООО в пользу К неустойку с 01.01.2021 по 05.08.2021 в размере 252 799 руб. 21 коп., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб., штраф в размере 128 899 руб. 61 коп.

В остальной части исковое заявление К к ООО о взыскании неустойки, штрафа, убытков, компенсации морального вреда оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО в пользу муниципального бюджета г. Волгограда государственную пошлину в размере 6027 руб. 99 коп.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Судебную коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда через Центральный районный суд г. Волгограда в течение месяца после изготовления решения в окончательной форме.

Срок изготовления решения в окончательной форме 06.12.2021.

Судья \_\_\_\_\_ подпись \_\_\_\_\_ Н

"КОПИЯ ВЕРНА"

подпись судьи \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (подпись)  
\_\_\_\_\_ (Инициалы, фамилия)  
« 8 » 12 2021 г.

поданный документ подан в дело (наряд)

опись № \_\_\_\_\_ архивный № \_\_\_\_\_

дело № 2-5671 том № 1 лист \_\_\_\_\_

дела 49-54

\_\_\_\_\_ (подпись)  
\_\_\_\_\_ (Инициалы, фамилия)  
(подпись и расшифровка подписи)

Центральный районный суд  
г. Волгограда  
протуровано и секретно  
печать \_\_\_\_\_  
лист \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_

