

Дело № 2-3309/2013

Поступило в суд 21.08.2013 года

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

23 октября 2013 года

г. Новосибирск

Заяльцовский районный суд г. Новосибирска

В составе:

Председательствующего

Н.Е.Кузнецовой,

С участием представителей сторон И.Н. Бороздина, Л.А. Школдиной

При секретаре

О.С.Богдановой,

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ЗАО «Желдорипотека» о взыскании неустойки, компенсации морального

вреда,

Установил:

обратилась в суд с иском к ЗАО «Желдорипотека» о взыскании неустойки по договору долевого участия, компенсации морального вреда, в обоснование иска указав, что 10 апреля 2009 года между и ЗАО «Желдорипотека» был заключен договор №, участия в долевом строительстве.

10 сентября 2011 года в связи с регистрацией брака истица сменила фамилию на и 18 октября 2011 года получила новый паспорт.

Согласно п.1.1. названного договора участия истица приняла на себя обязательство принять участие в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: НСО, Железнодорожный район, ул. Федора Ивачева, д.1 блок-секция 1/1, произведя оплату в объемах, на условиях и в сроки, установленные настоящим договором, а ответчик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать истцу, расположенное в объекте жилое помещение в соответствии с характеристиками, указанными в приложении №1 к договору.

Истец свои обязательства по оплате цены квартиры исполнил в полном объеме, оплатил в пользу ответчика денежную сумму в размере 2 348 000 рублей согласно п.3.1 договора, что подтверждается платежными поручениями: №1828 от 10.04.2009 года на сумму 1 804 340 рублей; №1855 от 13.04.2009 года на сумму 543 660 рублей.

Согласно п. 4.1.2 договора ответчик обязался обеспечить ввод объекта в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2010 года, т.е. не позднее 31 декабря 2010 года.

В соответствии с п.4.1.4 договора ответчик обязался не позднее 2 месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения истцом обязательства по оплате передать истцу квартиру по акту приема-передачи.

Таким образом, п.п.4.1.2 и 4.1.4 договора предусмотрен срок передачи квартиры не позднее 28 февраля 2011 года. По состоянию на 12.04.2013 года срок просрочки исполнения обязательств по передаче квартиры составляет 774 дня.

Ссылаясь на п.5.3. договора и п.2 ст.6 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на 12.04.2013 года размер неустойки за просрочку исполнения обязательств составляет 999 543, 60 рублей.

Кроме того, в результате просрочки исполнения ответчиком обязательств по договору истцу был причинен моральный вред, который выразился в беспокойстве, переживании, нервном напряжении о том, что оплатив ответчику денежные средства в размере 2 348 000 рублей в целях постройки квартиры, она лишилась возможности распоряжаться данными средствами на срок 774 дня, не обеспечив при этом ни себя, ни членов семьи жилым помещением.

Причиненный истцу моральный вред истец оценивает в сумме 200 000 рублей.

29.03.2011 года истец обращался к ответчику с претензией об уплате вышеуказанной неустойки в срок 10 дней. Данные требования истца ответчиком не исполнены по настоящее время.

Просит суд взыскать с ЗАО «Желдорипотека» в пользу неустойку в размере 999 543,60 рублей за период с 01.03.2011 года по 12.04.2013 года, компенсацию морального вреда в размере 200 000 рублей.

Истица в судебное заседание не явилась, о дне слушания дела извещена надлежащим образом, просила суд рассмотреть дело в ее отсутствие (л.д.67).

Представитель истца в судебном заседании на исковых требованиях настаивал в полном объеме, поддержав доводы, изложенные в исковом заявлении.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования признала частично, поддержав доводы, указанные в письменном отзыве на исковое заявление, согласно которому ЗАО «Желдорипотека» является дочерней компанией ОАО «РЖД» и в рамках отраслевой программы по обеспечению жильем работников железнодорожного транспорта, нуждающихся в улучшении жилищных условий- Жилищной Концепции-заключает договоры участия в долевом строительстве с работниками железнодорожного транспорта в соответствии с предоставленными Зап.Сиб.железной дорогой реестрами на льготных условиях, при этом ОАО «РЖД» субсидирует оплату части процентов за пользование ипотечным кредитом, предоставленного ОАО «ТрансКредитБанк».

Ответчик, являясь застройщиком многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Федора Ивачева, дом 1 блок-секция 1/1, 10 апреля 2009 года заключил с истцом- молодым специалистом, работником ОАО «РЖД» указанный выше договор участия в долевом строительстве, при этом молодым специалистам в соответствии с Жилищной концепцией ОАО «РЖД» субсидируются проценты за пользование кредитом в размере банковской ставки рефинансирования.

Размер процентной ставки за пользование кредитом составляет 13% , банковская ставка рефинансирования на дату заключения договора составляет 13%.

Истцу предоставлен беспроцентный кредит на сумму 1 484 340 рублей под 13% годовых- сумма 543 660 рублей.

Оплата по вышеуказанному договору участия в долевом строительстве произведена истцом в полном объеме за счет собственных и кредитных средств, предоставленного ОАО «ТрансКредитБанк». При этом ответчик является поручителем истца по возврату кредита на условиях в соответствии с Жилищной Концепцией работникам ОАО «РЖД».

Строительно-монтажные работы на объекте в соответствии с договором генерального подряда от 1 , осуществлял генеральный подрядчик – « . Окончание строительства и ввод в эксплуатацию планировались в 4-м квартале 2010 года. Ответчиком свои обязательства по финансированию строительства объекта выполнялись полностью, строго в соответствии с договором.

По ряду объективных причин, подрядчик не смог выполнить взятые на себя обязательства по строительству жилого дома. Руководством ЗАО «Желдорипотека» принято решение о смене генерального подрядчика. Реализация указанной меры требовала определенного времени, но гарантировало завершить строительство в разумный срок.

17 июля 2013 года объект введен в эксплуатацию.

24.07.2013 года в адрес истца отправлено уведомление о завершении строительства, вводе объекта в эксплуатацию и необходимости ее принятия.

Что касается морального вреда, то истцом не доказано, какие именно моральные страдания причинены действиями ответчика.

Стоимость квартиры оплачена в том числе и за счет кредитных средств, под поручительство ответчика, с субсидированием ОАО «РЖД» части процентов за пользование кредитом. Расторгнуть договор и вернуть денежные средства ответчик мог в любое время по заявлению истца.

Стоимость услуг представителя завышена и не соответствует утвержденной Решением Совета Адвокатской палаты НСО от 12.12.2011 года размеру оплаты юридической помощи, оказываемой адвокатами физическим лицам. Так, подпункт А п.11 устанавливает размер оплаты за участие адвоката в судебном заседании в сумме 5000 рублей.

Поскольку в ч.2 ст.6 ФЗ №5214-ФЗ установлен вид и размер ответственности застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства считает возложение на ответчика такой дополнительной меры ответственности как взыскание штрафа, незаконным.

Финансирование строительства объекта осуществляется строго в рамках утвержденного бюджета и возврат денежных средств и выплата неустойки приведет к дефициту бюджета и, как следствие, сокращение финансирования строительства. Это негативным образом отражается на сроках производства работ объекта в целом, поскольку планировалось строительство еще нескольких очередей, определить сроки строительства которых на сегодняшний день, с учетом выплаты неустоек, не предоставляется возможным.

Это может повлечь приостановление строительства и жильцы будут проживать в некомфортных для себя условиях- невозможно будет закончить строительство парковочных мест, благоустроить придомовую территорию, организовать детскую площадку, затянется строительство следующих очередей, увеличится срок работы строительной техники и т.д.

Также взыскание неустойки в заявленном истцом размере может повлиять на социальную программу РЖД в целом, а также привести к банкротству ответчика.

Просит при вынесении решения применить ст.333 ГК РФ и снизить заявленные иски требования.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, находит иски требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно вводной части ФЗ «О защите прав потребителей» настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав. Потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; исполнитель - организация независимо от ее организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, выполняющие работы или оказывающие услуги потребителям по возмездному договору.

Пунктом 9 статьи 4 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что 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 потребителей в части, не урегулированной указанным законом.

В п.10 Постановления Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года за №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указана правовая позиция ВС РФ, согласно которой в соответствии с п.9 статьи 4 ФЗ РФ 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, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого

помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированном данным законом.

В силу положений ст. ст.309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В соответствии со статьей 6 Федерального Закона 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 выходов на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи; согласно статье 10 указанного закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

П.2 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» установлено, что 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.

Судом установлено:

ЗАО «Желдорипотека» является юридическим лицом, зарегистрированным в установленном законом порядке, обладающим гражданскими правами и несущим гражданские обязанности (л.д.28-47).

10 апреля 2009 года между ЗАО «Желдорипотека» и 1 заключен договор №, участия в долевом строительстве, по условиям которого истица приняла на себя обязательство принять участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу НСО, г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Федора Ивачева, д.1 блок-секция 1/1, а ответчик принял на себя обязательство и предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику расположенное в объекте жилое помещение в соответствии с характеристиками, указанными в приложении №1 к настоящему договору далее именуемое квартира.

П.4.1.2 и п. 4.1.4 договора предусмотрено, что застройщик – ответчик по настоящему делу, обязуется обеспечить ввод объекта в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2010 года. Н позднее 2 (двух) месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику квартиру по акту приема-передачи (л.д.6-10).

Таким образом, срок передачи объекта истцу по условиям договора установлен 28 февраля 2011 года.

10 сентября 2011 года истица зарегистрировала брак и сменила фамилию на (л.д.11).

Из пояснений представителей сторон в судебном заседании, платежного поручения №1828 от 10.04.2009 года (л.д.14), платежного поручения №1855 от 13.04.2009 года (л.д.15) установлено, что истица свои обязательства по договору исполнила в полном объеме.

Ответчиком разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 17 июля 2013 года (л.д.50, л.д.51), о чем истице ответчиком 24 июля 2013 года было направлено уведомление (л.д.52).

Таким образом, судом установлено, что ответчиком нарушен предусмотренный договором о долевом участии срок ввода объекта в эксплуатацию на период 12.04.2013 года на 774 дня.

Истица обращалась к ответчику о выплате ей неустойки за просрочку исполнения ответчиком своих обязательств по договору (л.д.16, л.д.86), ответчик в удовлетворении данного требования истице отказал (л.д.17).

Оценивая указанные по делу доказательства по правилам ст.67 ГПК РФ, установленные судом обстоятельства в совокупности с указанными выше нормами права, суд приходит к выводу, что требования истицы о взыскании неустойки обоснованы.

При определении размера, подлежащей истице неустойки суд соглашается с расчетом представленным истицей, данный расчет неустойки судом проверен, суд находит его верным, кроме того, данный расчет в судебном заседании не оспаривался представителем ответчика.

Таким образом, размер неустойки составляет 999 543,60 рублей.

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

Согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, указанной в п.34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что применение ст.333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Анализируя установленные судом обстоятельства в совокупности со ст.333 ГК РФ, указанной позицией Верховного Суда, а также с учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 определения от 21.12.2000 г. №263-О, положения приведенной выше ст.333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой размера ущерба, причиненного нарушением обязательства, суд приходит к выводу, что вопрос об установлении такого баланса относится к оценке фактических обстоятельств дела, и в данном случае с учетом срока имевшей место просрочки исполнения обязательств по договору, наступивших последствий нарушения данного обязательства ответчиком суд полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию с ответчика в пользу истица неустойки до 350 000 рублей.

Статьей 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено возмещение морального вреда потребителю причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Согласно разъяснений Верховного Суда РФ, указанных в п.45 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 года за №17, при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от

стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Поскольку виновными действиями ответчика – нарушения сроков исполнения ответчиком своих обязательств по договору – нарушены права истца (_____, как потребителя, требование истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда является обоснованным. Размер компенсации морального вреда определяется судом. С учетом обстоятельств дела, объема и характера, причиненных истцу нравственных страданий, наличия и степени вины ответчика, индивидуальных особенностей истца – потребителя, иных заслуживающих внимания обстоятельств дела, а также требований разумности и справедливости, данное требование _____ подлежит удовлетворению в сумме 10 000 руб. 00коп.

В силу изложенного, суд не принимает во внимание доводы представителя ответчика в данной части.

Далее в силу п.6 ст. 13 ФЗ 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 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя.

Как следует из п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года за №17 при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 ст.13 Закона).

С учетом положений п.6 ст.13 ФЗ РФ «О защите прав потребителей», указанной правовой позиции ВС РФ, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу _____ штраф в размере 180 000 рублей, что составляет 50% от суммы присужденной с ответчика в пользу истца.

В силу ст.98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оплату услуг за оформление нотариальной доверенности, т.к. указанные расходы нашли свое подтверждение в представленной на л.д. справки и копии нотариальной доверенности.

Согласно 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.

На основании названных выше норм права, договора на оказание юридических услуг (л.д.58), квитанции об оплате услуг представителя (л.д.59), с учетом категории спора, времени, затраченного представителем на участие в деле, количества судебных заседаний, частичного удовлетворения исковых требований, суд полагает разумным взыскать в пользу истца с ответчика расходы на оплату услуг представителя в сумме 14 000 рублей, а также считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оформление доверенности на представителя в размере 1000 рублей, согласно представленной на л.д.57 справки, т.о. расходы на представителя подлежащие взысканию с ответчика в пользу истца составляют 15 000 рублей.

Следовательно, требования истицы подлежат частичному удовлетворению.

В силу ст. 103 ГПК РФ, принимая во внимание, что истица освобождена от уплаты госпошлины в силу закона, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере 6 900 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.194-197 ГПК РФ

Р е ш и л:

Исковые требования [redacted] к ЗАО «Желдорипотека» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Желдорипотека» в пользу [redacted] неустойку по договору участия в долевом строительстве в размере 350 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф за несоблюдение требований в добровольном порядке 180 000 рублей, расходы на оформление доверенности в размере 1000 рублей, расходы на оплату представителя в размере 15 000 рублей.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ЗАО «Желдорипотека» госпошлину в доход местного бюджета в размере 6 900 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в апелляционном порядке через Заельцовский районный суд г. Новосибирска в течение месяца с момента подготовки решения в окончательной форме.

Дата подготовки решения в окончательной форме 07 ноября 2013 года.

Председательствующий

И. Е. Кузнецова

РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО

В ЗАКОННУЮ СИЛУ

№ 22 2013 г.
СУДЬЯ КУЗНЕЦОВА И. Е.



Защитник. Онлайн

Пройшло, промуеровано
На 4 места
Секретари
Богданова О.С.



Защитник.Онлайн