

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Российская федерация

Центральный районный суд <адрес>

Дело №2-3162/2017

<адрес>

Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации

27 октября 2017 г.

Центральный районный суд <адрес> в составе:

судьи Зининой И.В.

при участии:

секретаря судебного заседания Тарасовой А.И.

представителя истца Угенинова Д.Ю.

представителя ответчика Любановской А.Р.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Плотниковой А. Е. к обществу с ограниченной ответственностью «АКД-Мета» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда,

у с т а н о в и л:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику и просила взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в сумме 771754 рубля, убытки в сумме 156000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 30000 рублей, штраф.

В обоснование своих требований истец указала, что 15 июля 2016 года между ООО «АКД-Мета» и ООО «Перфект» был заключен договор долевого участия в строительстве, а ДД.ММ.ГГГГ был заключен договор цессии с истцом, по условиям которого ответчик обязался построить и передать в срок до ДД.ММ.ГГГГ объект долевого участия в строительстве – <адрес> по адресу: <адрес>, а истец обязался оплатить объект долевого строительства в размере 5788160 рублей. Свои обязательства по оплате Плотникова А.Е. исполнила надлежащим образом, однако, квартира была передана только ДД.ММ.ГГГГ. Кроме того, в результате виновных действий ответчика истцу были причинены убытки в сумме 156000 рублей, поскольку при отсутствии жилья в городе Новосибирске, она вынуждена была снимать жилье. Также действиями ответчика истцу был причинен моральный вред, компенсацию которого она оценивает в 30000 рублей.

Истец в судебное заседание не явилась, извещалась судом надлежащим образом.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме и дал соответствующие пояснения.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования не признала и дала пояснения согласно письменным возражениям на иск.

Суд, выслушав лиц участвующих в деле, исследовав представленные доказательства, приходит к следующим выводам.

В ходе судебного разбирательства было установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «АКД-Мета» и ООО СК «Перфект» был заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого застройщик обязался передать участнику долевого строительства трехкомнатную <адрес> общей площадью 90,44 кв.м., расположенную на четырнадцатом этаже <адрес> (строительный) в <адрес> (л.д.5-14).

В соответствии с пунктом 2.2 договора цена договора составляет 5788160 рублей.

Пунктам 1.7 и 1.8 договора предусмотрено, что срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2016 года, срок передачи объекта строительства участнику долевого строительства – 3 квартал 2016 года.

Данный договор был зарегистрирован в установленном законом порядке.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Перфект» и Плотниковой Е.А. было заключено соглашение об уступке прав требования, по условиям которого к Плотниковой Е.А. перешло право требования по договору участия долевого строительства.

Цена соглашения составила 5788160 рублей, которая была внесена истцом в полном объеме.

Как следует из материалов дела, квартира была передана Плотниковой Е.А. ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается актом приема-передачи.

В силу части 1 статьи 6 Федерального закона № –ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ 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, 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 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» от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ 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.

Факт просрочки исполнения обязательства ответчиком по сроку передачи участнику долевого строительства объекта нашел свое подтверждение в судебном заседании. Доказательств обратному, ответчиком не представлено. Кроме того, не представлено и доказательств того, что с истцами согласовывались сроки переноса строительства, заключалось дополнительное соглашение об изменении срока передачи объекта долевого строительства.

Суд полагает, что неустойку следует рассчитывать с учетом пункта 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» от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ.

Так, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ неустойка составит 694579 рублей 20 копеек (5788160 рублей x (10 % : 300) x 200 дней просрочки) x 2).

Что касается требования ответчика о снижении неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, то суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 333 Гражданского Кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования статьи 333 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушений обязательств является одним из правовых способов, предоставленных законом, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требований статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. При применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000г. №-О).

Критериями для установления несоразмерности могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммой неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и другие обстоятельства.

Суд, исходя из положений статьи 333 Гражданского Кодекса Российской Федерации, учитывая, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, принимая во внимание компенсационный характер неустойки, которая не может служить средством обогащения, учитывая срок просрочки исполнения обязательства, то что фактически жилое помещение передано истцу, доводы заявляемые ответчиком, то что истребуемый истцом размер неустойки составляет более 12 % от стоимости объекта долевого строительства, что явно несоразмерно последствиям нарушения обязательства, считает возможным и необходимым снизить размер неустойки до 320000 рублей, полагая данную сумму разумной и справедливой.

Что касается требования о взыскании убытков, то суд приходит к следующему.

Согласно статье 15 Гражданского Кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Как установлено судом ДД.ММ.ГГГГ между Перуновым А.В. и Плотниковой А.Е. был заключен договор аренды квартиры, по условиям которого арендодатель предоставил арендатору в пользование квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. Плата по договору аренды составила 26000 рублей ежемесячно. Срок договора аренды был установлен с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Истец полагает, что в связи с нарушением срока передачи истцу объекта долевого строительства ответчиком, она была вынуждена нести расходы на аренду жилого помещения.

Однако, суд не находит оснований для удовлетворения указанных требований по следующим основаниям.

Так, в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ истец была зарегистрирована по адресу <адрес>.

На момент заключения соглашения об уступки права требования ДД.ММ.ГГГГ истец продолжает проживает в указанном жилом помещении. Доказательств тому, что право пользования данным жилым помещением было утрачено истцом к ДД.ММ.ГГГГ суду не представлено.

Кроме того, учитывает суд и то обстоятельство, что арендовав жилое помещение, истец регистрационный учет по месту пребывания не осуществляет.

Истцом не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что убытки по найму жилья и необходимость заключения указанного договора связаны с нарушением ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства.

Договор аренды был заключен до заключения договора цессии на срок, превышающий срок передачи квартиры, таким образом, уже ДД.ММ.ГГГГ истцу было известно, что до ДД.ММ.ГГГГ она планирует проживать в съемной квартире. Данное обстоятельство также подтверждается и исковым заявлением, из которого следует, что истец продолжает проживать в настоящее время по адресу: Новосибирск, <адрес>

Также суд исходит из того, что даже после передачи объекта долевого строительства истец не использует жилое помещение для проживания. Так, из материалов дела усматривается, что на момент подачи иска истец проживает по адресу: <адрес>, то есть в арендованном жилом помещении.

ДД.ММ.ГГГГ Плотникова А.Е. зарегистрирована по адресу места жительства: <адрес> <адрес>, <адрес>.

Доказательств тому, что истцом осуществлена регистрация права собственности на <адрес>, и истец проживает в данном жилом помещении, суду не представлено.

Таким образом, с учетом установленных обстоятельств суд приходит к выводу, что приобретая жилое помещение для проживания, истец не имел намерений к немедленному вселению после получения жилого помещения, и полагает, что истцом не представлено относимых и допустимых доказательств наличия причинно-следственной связи между виновными действиями ответчика и убытками истца в виде найма жилого помещения, поскольку не усматривается вынужденность найма жилого помещения непосредственно для проживания.

Согласно части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектах недвижимости» от ДД.ММ.ГГГГ 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.

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам - участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом РФ "О защите прав потребителей", поскольку Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" отношения по компенсации морального вреда не регулируются.

На основании статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» истец вправе требовать компенсации морального вреда причиненного вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей. Моральный вред подлежит компенсации причинителем вреда при наличии вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

С учетом фактических обстоятельств дела, того, что жилое помещение приобреталось для личных нужд, учитывая длительность нарушения срока передачи объекта долевого участия истцу, того, что истец вынуждена обращаться в суд для защиты нарушенного права, требований разумности и справедливости, суд определяет размер компенсации морального вреда в размере 5000 рублей.

Часть 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей» предусматривает, что 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.

Пункт 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» дает разъяснение, что указанный выше штраф подлежит взысканию в пользу потребителя независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Поскольку в ходе судебного разбирательства было установлено, что ответчик в добровольном порядке не исполнил требование потребителя, ни в момент обращения истца в суд, ни до вынесения судом решения, суд полагает, что с ответчика подлежит взысканию штраф.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 Постановления Пленума от ДД.ММ.ГГГГ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение статьи 333 Гражданского кодекса РФ по делам о защите прав потребителей возможно.

С учетом указанных выше норм права, суд полагает необходимым отметить, что гражданское законодательство предусматривает взыскание штрафа в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения их размера в целях устранения явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий размер, значительное превышение суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Размер подлежащего взысканию штрафа 162500 рублей суд находит не соответствующим принципам разумности и справедливости и полагает, что размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца, на основании статьи 333 Гражданского кодекса РФ подлежит снижению до разумных пределов, а именно до 50000 рублей.

В порядке статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина с учетом требования имущественного и неимущественного характера пропорционально удовлетворенным требованиям.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 98, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд,

р е ш и л:

Исковые требования Плотниковой А. Е. к обществу с ограниченной ответственностью «АКД-Мета» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «АКД-Мета» в пользу Плотниковой А. Е. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в сумме 320000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 5000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в сумме 50000 рублей, а всего 375000 рублей.

В удовлетворении требования о взыскании убытков Плотниковой А. Е. отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «АКД-Мета» в доход государства государственную пошлину в сумме 6700 рублей.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд вынесший решение.

Мотивированное решение суда составлено ДД.ММ.ГГГГ

Защитник.Онлайн