

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-4069/2017

Решение

Именем Российской Федерации

26 сентября 2017 года

г.Новосибирск

Октябрьский районный суд города Новосибирска

в составе:

Судьи Сидорчук М.В.,
при секретаре Назаровой М.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Литвиновой Елены Михайловны к ООО «АКД-Мета» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда,

установил:

Литвинова Е.М. обратилась в суд с иском, в котором просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с /дата/ по /дата/ в размере 262.808 рублей, компенсацию морального вреда 50.000 рублей, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя, возместить судебные издержки в размере 12.000 рублей, в обоснование указав, что /дата/ между ООО «Стройэкспресс» и ООО «АКД-Мета» был заключен договор участия в долевом строительстве, по которому ООО «Стройэкспресс» обязалось оплатить долевой взнос в размере 2.993.904 руб., а ответчик обязался не позднее /дата/ передать по акту приема-передачи <адрес> (по генплану) по <адрес>. 29.12.2016г. между ООО «Стройэкспресс», ООО «АКД-Мета» и ею (Литвиновой Е.М.) заключено соглашение об уступке прав требования и обязанностей по Договору участия в долевом строительстве № от 17.10.2016г., согласно условий которого ООО «Стройэкспресс» уступает ей (Литвиновой Е.М.) права и обязанности, возникшие из ранее указанного Договора участия в долевом строительстве. Свои обязательства по соглашению Литвинова Е.М. выполнила в полном объеме, внесла оплату по договору цессии за уступаемое право – 3.000.000 руб., однако ответчик нарушил свои обязательства, в указанный срок спорную квартиру не передал, в связи с чем для восстановления нарушенного права и привлечения ответчика к гражданско-правовой ответственности она (истец) была вынуждена обратиться с указанным иском в суд. Моральный вред обосновала нарушением своих прав как потребителя.

Истец Литвинова Е.М. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, направила для участия в деле своего представителя, ходатайствовала о рассмотрении дела в свое отсутствие (л.д.42).

Представитель истца по доверенности Диулина О.А. в судебном заседании требования доверителя уточнила, просила о взыскании с ответчика судебных издержек, а именно: расходов на оплату услуг представителя в сумме 35.000 рублей, на составление нотариальной доверенности представителя – 2.030 рублей. Против снижения размера неустоек возражала.

Представитель ответчика ООО «АКД-Мета» по доверенности Лобановская А.Р. в судебном заседании исковые требования не признала, указав, что Истец злоупотребляет своим правом, поскольку соглашение об уступке прав требования фактически было заключено в мае 2017 года, на иную сумму, уступлено юридическим лицом. В случае взыскания неустойки и штрафа просила применить к указанным требованиям положения ст.333 ГК РФ. Указала на явную несоразмерность суммы неустойки последствиям нарушения обязательства. Ссылаясь на то, что в настоящий момент Ответчик выполнил свои обязательства в полном объеме, сдал в эксплуатацию дом и передал

квартиру истцу; сдвиг сроков передачи квартир участникам долевого строительства был не по вине Ответчика, при этом ООО «АКД-Мета» приняло все меры для сокращения срока просрочки. Просила об отказе в удовлетворении требований Истца о взыскании морального вреда в размере 50.000 рублей, указав, что переживаний о невозможности по вине застройщика удовлетворить своё конституционное право на жилище у Истца быть не могло, поскольку квартира была получена через две недели после оплаты суммы. Просила отказать в удовлетворении требования Истца во взыскании судебных расходов.

Выслушав пояснения, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о том, что заявленные исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям:

Так, судом установлено, что 17.10.2016г. между ООО «Стройэкспресс» и ООО «АКД-Мета» был заключен Договор участия в долевом строительстве, по условиям которого участник принимает на себя обязательство по внесению долевого взноса на условиях договора, а застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами и средствами обеспечить выполнение функций по строительству многоквартирного дома, согласно утвержденной проектной документации, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику <адрес>, на 24 этаже, общей площадью 36,69 кв.м., по <адрес> (по генплану) <адрес> (л.д. 5-14).

Согласно п.1.7 и п.1.8 Договора планируемый срок завершения строительства и сдачи Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2016 года.

В соответствии с п.2.2 Договора цена договора составляет 2.993.904 руб. (л.д.6).

В дальнейшем, /дата/ было заключено Соглашение об уступке прав требования и обязанностей по договору участия в долевом строительстве № от 17.10.2016г. между ООО «Стройэкспресс», ООО «АКД-Мета» и Литвиновой Е.М., согласно условиям которого ООО «Стройэкспресс» уступает права и обязанности, возникшие из Договора участия в долевом строительстве, Литвиновой Е.М., а именно: имущественное право требования к ООО «АКД-Мета» передачи объекта долевого строительства (квартиры, расположенной по адресу <адрес>223 (по ген.плану). Цена уступаемого права Соглашением определена как – 3.000.000 рублей.

Обязательства по внесению суммы долевого взноса, по оплате уступленного права исполнены, что не оспаривается сторонами (л.д.18).

В соответствии со ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Согласно ст.8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии со ст.12 указанного Федерального закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства передан истцу по акту приема-передачи /дата/ (л.д. 19).

Согласно ст.10 Федерального закона № 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 ст.6 Закона 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 статьей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно п.1 ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Истцом заявлен период неустойки с /дата/ по /дата/ 164 дня, с чем суд соглашается.

Однако произведенный истцом расчет неустойки неверен, так как для расчета необходимо использовать стоимость объекта строительства, указанную в Договоре участия в долевом строительстве – 2.993.904 руб., иное не основано на нормах права ($(2.993.904 * 85 * 10\% / 300 * 2 = 167.658$ руб.) + $(2.993.904 * 36 * 9,75\% / 100 / 300 * 2 = 68.859$ руб.) + $(2.993.904 * 43 * 9,25\% / 100 / 300 * 2 = 77.841$ руб.) = 314.331 руб.).

Ответчиком в суде заявлено о применении к размеру неустойки положений ст.333 ГК РФ, согласно которым, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Так, в своих возражениях ответчик ссылается на то, что соглашение об уступке прав требования фактически было заключено в мае 2017 года. Факт заключения соглашения именно в мае подтверждается датой регистрации сделки: /дата/ и произведенной Истцом оплатой денежной суммы /дата/, хотя в самом соглашении (пункт 5) сказано, что стороны обязуются зарегистрировать соглашение об уступке в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего соглашения. При этом квартиры передавались участникам долевого строительства 18 и /дата/, что подтверждается новостью с сайта. Соответственно Истец, зная, что дом построен и введен в эксплуатацию, квартиры переданы участникам долевого строительства, заключил соглашение об уступке прав требования и получил квартиру через 14 дней после оплаты. Таким образом, взыскание неустойки за нарушение срока передачи Истцу квартиры является злоупотреблением правом с его стороны.

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

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, исключительные обстоятельства по делу, такие как размер заявленной истцом суммы неустойки, период допущенной ответчиком просрочки исполнения обязательств по договору, стоимость квартиры, фактическую передачу по акту приема-передачи объекта истцу, учитывая имущественный интерес сторон, степень выполнения ответчиком своих обязательств, исходя из обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю меры ответственности и оценкой размера ущерба, причиненного нарушением обязательства, суд приходит к выводу, что подлежащая уплате ответчиком штрафная неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства по договору по смыслу положений ст.ст.401 и 404 ГК РФ и на основании ст.333 ГК РФ полагает необходимым снизить взыскиваемую неустойку до 140.000 рублей, что, по мнению суда, является разумным и справедливым размером.

Возражения же ответчика о том, что фактически цессия заключена в мае 2017 года, не влияет на объем прав цессионария, так как в силу статьи 384 ГК РФ если иное не предусмотрено законом

или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Данные выводы подтверждены правовой позицией, изложенной в п.13 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом ВС РФ от /дата/.

Что касается требования истца о компенсации морального вреда, то оно подлежит удовлетворению на основании ст.15 Закона № от /дата/ «О защите прав потребителей», согласно которой моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Статья 151 ГК РФ под моральным вредом понимает физические и нравственные страдания, которые причинены гражданину действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие ему нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом.

Пункт 2 ст.1099 ГК РФ предусматривает, что моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

Данная возможность ст.15 Закона «О защите прав потребителей» установлена.

В пункте 45 Постановления Пленума ВС РФ № от /дата/ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» говорится о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Таким образом, с учетом установления судом виновных действий ответчика, нарушивших права потребителей, требование о компенсации морального вреда является правомерным.

Согласно ст.15 Закона «О защите прав потребителей» и п.2 ст.1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда, в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда.

Суд считает, что заявленный к возмещению размер компенсации морального вреда в сумме 50.000 рублей не соответствует объему и характеру нарушений прав истца, полагает необходимым снизить размер компенсации морального вреда до 5.000 рублей.

Доводы ответчика о том, что на правоотношения сторон не распространяет свое действие Закон «О защите прав потребителей» несостоятельны, так как договор участия в долевом строительстве фактически заключен гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Данные выводы подтверждены правовой позицией, изложенной в п.1.3 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом ВС РФ от /дата/ о том, что к отношениям застройщика и гражданина, к которому перешли права требования по договору участия в долевом строительстве от первоначального участника долевого строительства (например, юридического лица), применяются нормы Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом N214-ФЗ.

Исходя из требований вышеприведенных норм гражданского законодательства следует, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве с участием истца, должно

применяться и правило закона РФ «О защите прав потребителей» о взыскании штрафа в пользу потребителя в соответствии с ч.6 ст.13 ФЗ «О защите прав потребителей».

Согласно п.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Ответчик просит применить и к данному требованию истцов положения статьи 333 ГК РФ.

Учитывая обстоятельства дела, указанные выше, при решении вопроса о снижении размера неустойки, на основании ст.333 ГК РФ суд полагает необходимым снизить размер взыскиваемого штрафа по имущественному требованию до 20.000 руб.

В пункте 46 Постановления Пленума ВС РФ № от /дата/ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что штраф подлежит взысканию в пользу потребителя.

Кроме того, с ответчика в пользу истца подлежат в порядке ст.98, 100 ГПК РФ взысканию расходы по оформлению доверенности представителя – 2.030 рублей (л.д.44), расходы по оплате услуг представителя с учетом разумности в размере 30.000 рублей (л.д.45, 46, 47), принимая во внимание категорию дела, объем выполненной представителем работы, его статус, наличие возражений ответчика в этой части.

В силу ч.1 ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой был освобожден истец при подаче искового заявления в суд, пропорционально удовлетворенным иском требованиям, то есть в настоящем случае в размере 4.300 рублей.

На основании изложенного и, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Литвиновой Е. М. – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в пользу Литвиновой Е. М. неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с /дата/ по /дата/ – 140.000 руб., компенсацию морального вреда – 5.000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя – 20.000 рублей, расходы на представителя – 30.000 рублей, расходы по оформлению доверенности представителя – 2.030 руб., а всего взыскать 197.030 (Сто девяносто семь тысяч тридцать) рублей 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 4.300 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца с момента его изготовления в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено /дата/.

Судья: «подпись» М.В. Сидорчук

«Копия верна», подлинное решение находится в материалах дела

№ Октябрьского районного суда <адрес>

Судья:

Секретарь:

Защитник.Онлайн