

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-1996/2017

06.06.2017г.

г.Новосибирск

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Судья Заельцовского районного суда г.Новосибирска Елапов Ю.В. при секретаре Ковалишиной Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании, гражданское дело по исковому заявлению Кулака Николая Юрьевича к ООО «АКВА СИТИ», о защите прав потребителя,

## УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, о защите прав потребителя, указывая на то, что 01.08.2014г. между ООО «АКВА СИТИ» и ООО «Ваша инвестиционная компания» был заключен договор участия в долевом строительстве \_\_

хх.хх.хххх. было заключено соглашение о переуступке права требования между истцом и ООО «Ваша инвестиционная компания» к договору \_\_ участия в долевом строительстве.

Объект долевого строительства - однокомнатная квартира-студия \_\_ (строительный), общей площадью хх.хх.хххх кв.м., расположенная на 2 этаже дома \_\_ (по ген. плану) по ... (стр.) в Ленинском районе г.Новосибирска. Застройщик - «АКВА СИТИ».

В соответствии с условиями договора истец оплатил стоимость объекта, в размере хх.хх.хххх рубля (из расчета хх.хх.хххх рублей за кв.м. При этом цена окончательная и пересмотру не подлежит).

По условиям, указанным в п.1.8 Договора участия в долевом строительстве ООО «АКВА СИТИ» обязалось передать объект долевого строительства до хх.хх.хххх года. Однако ответчиком данное условие договора выполнено не было.

хх.хх.хххх года ответчик передал истцу квартиру \_\_ на втором этаже дома \_\_ по ... в Ленинском районе г.Новосибирска, однако общая площадь квартиры была уменьшена на 0,2 кв.м., и составила не хх.хх.хххх кв.м.

Таким образом, подлежит уплате неустойка в размере хх.хх.хххх.

Расчет задолженности: Дата начала просрочки исполнения обязательств хх.хх.хххх. Сумма договора хх.хх.хххх. Количество дней просрочки 193 дня.

Кроме того, подлежит возврату сумма излишне уплаченных денежных средств за 0,2 кв.м., в размере хх.хх.хххх рублей.

Моральный вред истец оценивает в размере хх.хх.хххх.

01.12.16г. ответчику была направлена претензия с просьбой оплатить неустойку и излишне уплаченные денежные средства. Ответчик требования истца во внесудебном порядке не удовлетворил.

На основании изложенного, истец просит суд: Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Кулак Николая Юрьевича неустойку за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства в размере 198 196 рублей.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Кулак Николая Юрьевича компенсацию морального вреда в размере хх.хх.хххх рублей.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Кулак Николая Юрьевича сумму излишне уплаченных денежных средств хх.хх.хххх рублей.

Взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу истца за неудовлетворение в добровольном порядке требований истца (п.д.2,3).

Истец Кулак Н.Ю. в судебное заседание не явился, извещен, просил суд рассмотреть дело в его отсутствие (л.д.29).

Представитель истца, по доверенности Чадова Е.В., в судебном заседании уточнила заявленные исковые требования, пояснив суду, что истцом была неверно начислена неустойка, истец согласен с расчетом неустойки представленным ответчиком и просит суд взыскать с ответчика неустойку в размере xx.xx.xxxx рублей. Остальные требования поддержала в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «АКВА СИТИ», по доверенности Савидова М.М., в судебном заседании заявленные исковые требования признала частично, просила суд применить действие ст.333 ГК РФ., уменьшить размер неустойки до xx.xx.xxxx копеек, моральный вред до xx.xx.xxxx рублей, в требовании возврата суммы излишне уплаченных денежных средств за xx.xx.xxxx кв.м., в xx.xx.xxxx рублей, отказать, размер штрафа снизить.

Суд, выслушав представителей истца и ответчика, исследовав письменные доказательства по делу, пришел к выводу, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению частично.

Из обстоятельств дела видно, что xx.xx.xxxx. между ООО «АКВА СИТИ» и ООО «Ваша инвестиционная компания» был заключен договор участия в долевом строительстве \_\_ (л.д.10-17).

08.09.2014г. было заключено соглашение о переуступке права требования между Кулак Н.Ю. и ООО «Ваша инвестиционная компания» к договору \_\_ участия в долевом строительстве (л.д.18,19).

Объект долевого строительства - однокомнатная квартира-студия \_\_ (строительный), общей площадью xx.xx.xxxx кв.м., расположенная на 2 этаже дома \_\_ (по ген. плану) по ... (стр.) в Ленинском районе г.Новосибирска. Застройщик - «АКВА СИТИ».

В соответствии с условиями договора Кулак Н.Ю. оплатил стоимость объекта в размере xx.xx.xxxx (из расчета xx.xx.xxxx рублей за кв.м. При этом цена окончательная и пересмотру не подлежит) (л.д.9).

По условиям, указанным в п.1.8 Договора участия в долевом строительстве ООО «АКВА СИТИ» обязалось передать объект долевого строительства до xx.xx.xxxx года. Однако ответчиком данное условие договора выполнено не было.

xx.xx.xxxx года ответчик передал истцу квартиру \_\_ на втором этаже дома \_\_ по ... в Ленинском районе г.Новосибирска, однако общая площадь квартиры была уменьшена на 0,2 кв.м., и составила не xx.xx.xxxx кв.м. (л.д.20).

Истцом xx.xx.xxxx. ответчику была направлена претензия с просьбой оплатить неустойку и излишне уплаченные денежные средства, ответчик требования истца во внесудебном порядке не удовлетворил (л.д.6-8).

Согласно статьям 307, 309, 310, 314 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства в установленный срок. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 \_\_ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно п.2 статьи 6 Федерального закона ФЗ \_\_ от 30.12.2004г. 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.

Учитывая, что ответчик в соответствии с договором был обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок не позднее, чем xx.xx.xxxx года, а фактически, объект долевого строительства был передан участнику долевого строительства xx.xx.xxxx года, размер неустойки

исчислен истцом неверно, поскольку цена объекта долевого строительства, исходя из договора составляет xx.xx.xxxx

Таким образом, неустойка должна была быть рассчитана следующим образом:

xx.xx.xxxx рублей.

В судебном заседании, представителем ответчика было заявлено ходатайство о применении ст.333 ГК Р.Ф., об уменьшении размера неустойки.

В соответствии со 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.

Как следует из ст.332 ГК РФ кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон. Размер законной неустойки может быть увеличен соглашением сторон, если закон этого не запрещает.

Согласно ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Учитывая положения ст.333 ГК РФ и заявление ответчика, об уменьшении размера неустойки, суд приходит к выводу о том, что в пользу истца, необходимо взыскать неустойку xx.xx.xxxx рублей за нарушение срока исполнения обязательств по договору, при этом суд учитывает соразмерность взыскиваемой неустойки нарушенному обязательству, что квартира истцу передана, а так же и то обстоятельство, что истцом не указано, какие последствия неисполнения ответчиком своих обязательств, для него наступили, данные обстоятельства суд расценивает как заслуживающие интерес ответчика обстоятельства.

Истец просит взыскать с ответчика сумму излишне уплаченных денежных средств в размере xx.xx.xxxx рублей, поскольку площадь объекта долевого строительства уменьшилась на 0,2 кв.м., (с 26.4 кв.м., до ... кв.м.). В указанном исковом требовании следует отказать.

В соответствии с п.2.3 Договора в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (три) процента, стороны производят перерасчет уплаченной участником долевого строительства денежной суммы, указанной в п.1.6 Договора, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п.1.7 Договора.

В данном случае, расхождение инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства составило xx.xx.xxxx %, соответственно перерасчет не производится, а поэтому суд считает указанное требование необоснованным.

Согласно п.9 статьи 4 Федерального закона ФЗ \_\_ от 30.12.2004г. 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 РФ «О защите прав потребителей», в части не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Недобросовестными действиями ответчик причинил истцу нравственные страдания (моральный вред), который истец оценил в xx.xx.xxxx рублей.

В соответствии со ст.15 ФЗ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии со ст.151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные существенные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Согласно п.45 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года \_\_ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите потребителей», 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 компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Суд приходит к выводу о том, что действительно неправомерными действиями ответчика истцу причинены нравственные страдания, так как ответчик нарушил срок передачи объекта недвижимости истцу, что повлекло за собой неисполнение договора, нарушение права истца на жилище, т.е. неполучение того, на что он рассчитывал при надлежащем исполнении договора. Таким образом, имеется факт нарушения прав потребителя ненадлежащим качеством оказываемых ответчиком услуг, однако, по мнению суда учитывая принципы разумности и справедливости необходимо взыскать компенсацию морального вреда в размере xx.xx.xxxx рублей.

Исходя из положения 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

\_\_ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», предусмотрено, что 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 статьи 13 Закона). При удовлетворении судом требований, заявленных общественными объединениями потребителей (их ассоциациями, союзами) или органами местного самоуправления в защиту прав и законных интересов конкретного потребителя, пятьдесят процентов определенной судом суммы штрафа взыскивается в пользу указанных объединений или органов независимо от того, заявлялось ли ими такое требование.

Исходя из положений приведенных норм закона и разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ, основанием для взыскания штрафа является неудовлетворение законных требований потребителя в добровольном (то есть во внесудебном) порядке.

На основании изложенного в пользу истца, подлежит взысканию штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя, в размере xx.xx.xxxx рублей.

В соответствии с ч.2 ст.48 ГПК РФ дела организаций ведут в суде их органы, действующие в пределах своих полномочий, либо представители.

В целях защиты своих прав и законных интересов, а также используя право, предоставленное ч.1 ст.48 ГПК, истцом был привлечен в дело представитель – Чадова Е.В.

.... между Чадовой Е.В. и Кулак Н.Ю., было заключено Соглашение об оказании юридической помощи. Сторонами по вышеуказанному соглашению были взаимно исполнены обязательства. Стоимость оказанных услуг по соглашению составила xx.xx.xxxx рублей, что подтверждается квитанциями (л.д.31,32,33).

Согласно ст.88 ГПК РФ, «Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела».

Согласно ст.94 ГПК РФ, «К издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей».

Согласно ч.1 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».

Суд считает, что расходы, связанные с юридическими услугами представителя Кулак Н.Ю., являются завышенными и полагает необходимым на основании ст.100 ГПК РФ. снизить размер оплаты этих услуг, до разумных пределов xx.xx.xxxx рублей, что соответствует объему выполненной работы его представителем.

Снижая размер оплаты, оказанных юридических услуг, суд учитывает, объем и значимость выполненной представителем работы, принцип разумности и справедливости, что судебные заседания заняли не продолжительное время (не более одного часа), сложность рассматриваемого дела.

С ответчика на основании ст.ст.88,98 ГПК РФ., подлежит взысканию госпошлина в доход государства, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.193-199 ГПК РФ. суд,

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Кулака Николая Юрьевича (xx.xx.xxxx рублей).

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ», госпошлину в доход государства в размере xx.xx.xxxx рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд в течение месяца.

Судья

Елапов Ю.В.