

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело **

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 сентября 2017 года

г. Новосибирск

Железнодорожный районный суд *** в составе:

председательствующего судьи Лыковой Т.В.,

при секретаре Бесединой Д.М.,

с участием:

представителя истца Глухенко А.В., действующего на основании доверенности от *****,

представителя ответчика Городчиковой А.А., действующей на основании доверенности от *****,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Норина Н. Н.ча к ООО «АКВА СИТИ» о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Норин Н.Н. обратился в суд с иском к ООО «АКВА СИТИ», в котором просит взыскать неустойку в размере 107 586,74 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф.

В обоснование исковых требований указано, что **** между Нориным Н.Н. и ООО «АКВА СИТИ» заключен договор участия в долевом строительстве жилого ***. Предметом договора являются обязательства застройщика построить жилой *** (по генплану) по адресу: *** стр. и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства 3-комнатную *** на 19 этаже, площадью 61,9 кв.м, а участник долевого строительства обязан оплатить застройщику денежные средства и принять квартиру. Согласно условиям договора Нориным Н.Н. обязательства в части оплаты денежных средств в сумме 3 638 621 рублей исполнены. В соответствии с п. 7.1.5. договора застройщик обязуется ввести жилой дом в эксплуатацию в 4 квартале 2016 года, в соответствии с п. 7.1.9. договора квартира передается участнику долевого строительства по акту приема - передачи в течение 3 месяцев с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее ****. Однако квартира передана истцу по акту приема-передачи только ****. Таким образом, истец вправе требовать уплаты неустойки за период с **** по ****, что составляет 48 дней: $3\ 638\ 621 * 1/300 * 10\% * 2 * 48 = 107\ 586,74$ рублей. Вследствие уклонения от исполнения своих обязательств ответчиком истец понес моральные страдания, размер компенсации морального вреда он оценивает в 10 000 рублей.

Истец Норин Н.Н. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, просил дел рассмотреть в его отсутствие, обеспечил явку представителя.

Представитель истца Глухенко А.В., требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика Городчикова А.А. в судебном заседании возражала против удовлетворения требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве, в соответствии с которым заявленный размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения обязательства,

поскольку, согласно приложенному экспертному заключению средний рыночный размер платы за 1 календарный день найма (исходя из общего срока найма от двух до трех месяцев в течение ***) трехкомнатной квартиры, характеристики которой максимально приближены к объекту, подлежащему передаче истцу, составляет 600 рублей. Исходя из этого, за 48 календарных дней найма аналогичного объекта, истец понес бы затраты в размере 28 800 рублей. Таким образом, возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Исходя из этого, ответчик в добровольном порядке **** перечислил истцу денежные средства в размере 30 000 рублей на его счет. В связи с произведенной досудебной выплатой истцу неустойки в размере 30 000 рублей и, учитывая, что затраты истца по найму аналогичного жилого помещения составили бы 28 800 рублей, ответчик просит отказать в удовлетворении требований истца о взыскании неустойки. Просит применить положения ст. 333 ГК РФ и уменьшить размер неустойки. Истец до обращения в суд не предъявлял ответчику претензию либо в иной форме не заявлял требование, связанное с уплатой неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства. Претензия, на которую ссылается истец, не может рассматриваться как доказательство соблюдения досудебного порядка урегулирования спора, т.к. указанная претензия подписана третьим лицом по доверенности, в которой отсутствуют полномочия по подписанию и направлению подобного рода документов. Помимо этого, подписант претензии и поверенные являются разными лицами. Никаких иных претензий, непосредственно от истца либо от уполномоченного истцом на данные действия лица ответчику не поступало, что свидетельствует о том, что требования истца об исполнении ответчиком своих обязательств в добровольном порядке не заявлялось, а значит, основания для взыскания с ответчика штрафа отсутствуют. Истец был уведомлен о задержке передачи объекта долевого строительства, а сам объект хоть и с нарушением срока установленного договора, но был передан истцу. При этом качество строительства объекта полностью соответствовало предъявляемым к нему требованиям. Истец не представил в материалы дела никаких доказательств, которые подтверждали бы, что им были понесены какие-либо физические и нравственные страдания, требования о компенсации морального вреда подлежат удовлетворению не более чем в размере 1 000 рублей.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

В силу положений ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте п. 3 ст. 123 Конституции РФ и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Установлено, что **** между ООО «АКВА СИТИ» и Нориным Н.Н. заключен договор участия в долевом строительстве **, согласно которому ответчик обязался построить многоэтажный жилой *** помещениями общественного назначения, дошкольным учреждением, трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: *** стр. и передать участнику долевого строительства квартиру общей площадью 61,9 кв.м, строительный **, расположенную по адресу: *** стр. (л.д. 6-10).

Факт исполнения дольщиком обязательства по оплате долевого взноса подтверждается платежными поручениями (л.д. 11, 12, 13) и ответчиком не оспаривался.

В соответствии с договором, застройщик обязуется ввести объект в эксплуатацию в срок 4 квартал 2016 года (п. 7.1.5), передать квартиру по акту приема-передачи в срок три месяца после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию (п. 7.1.9), то есть не позднее ****.

Акт приема-передачи объекта долевого строительства подписан сторонами **** (л.д. 14).

В силу ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим.

В соответствии со ст. 10 Федерального Закона РФ «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 данным Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно ст. 6 этого же закона (в редакции от ****) 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.

Согласно 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. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность её уплаты соглашением сторон.

Пунктом 12.3 договора участия в долевом строительстве предусмотрена ответственность застройщика в случае нарушения срока передачи участнику объекта долевого строительства в виде неустойки (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки за каждый день.

Истец просит взыскать неустойку в размере 107 586,74 рублей за период с **** по ****, что составляет 48 дней: $(3\ 638\ 621\ \text{рублей} * 1/300 * 10\% * 2 * 48\ \text{дней})$.

Проверив представленный истцом расчет, суд признает его арифметически верным.

Представителем ответчика заявлено о несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, просит о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

В соответствии с 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.

Из смысла указанной нормы следует, что неустойка является средством обеспечения исполнения обязательства, и не может быть средством обогащения истца.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ (в редакции от ****), если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Основанием для применения ст. 333 ГК РФ при определении размера подлежащих взысканию процентов может служить только их явная несоразмерность последствиям нарушения обязательств.

Согласно п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от **** «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не

имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Как указано в п. 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ ***, суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от **** N 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 Кодекса речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств и носит компенсационный характер по отношению к возможным убыткам кредитора, направленный на восстановление нарушенных прав, а не карательный (штрафной) характер.

Оценив доводы представителя ответчика, учитывая компенсационную природу неустойки, принципы разумности, соразмерности и справедливости, возражения ответчика относительно взыскания неустойки, принятие им мер к добровольному частичному удовлетворению требований, степень выполнения обязательств должником, длительность допущенной ответчиком просрочки нарушения обязательства (48 дней), последствия нарушенного обязательства, рисковую природу договора долевого участия в строительстве, компенсационную природу неустойки, которая не может являться средством обогащения, суд полагает, что в данном случае заявленный ко взысканию размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, периоду неисполнения обязательства, обстоятельствам нарушения обязательств, и считает возможным уменьшить размер взыскиваемой с ответчика неустойки до 60 000 рублей. Уменьшая неустойку до указанного размера, суд учитывает, что данный размер выше пределов, определяемых в соответствии со ст. 395 ГК РФ процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд считает, что размер неустойки в указанном размере является разумным, соразмерным и справедливым, снижение размера неустойки до указанного размера не приведет к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства, а также не повлечет нарушение прав кредитора.

При этом суд не находит оснований для снижения неустойки ниже определенного таким образом размера. Ответчиком не представлено доказательств наличия объективных причин либо обстоятельств непреодолимой силы, не позволивших застройщику исполнить обязательства по передаче объекта в установленный договором срок, в связи с чем оснований для освобождения от ответственности, предусмотренных ст. 401 ГК РФ, не имеется.

Представителем ответчика представлено платежное поручение, в соответствии с которым в ответ на требования истца о выплате неустойки до обращения в суд, ответчик произвел перечисление денежных средств в размере 30 000 рублей на банковский счет **, открытый на имя Норина Н.Н.

Как следует из п. 5.1 договора участия в долевом строительстве, часть цены договора оплачивается участником за счет кредитных денежных средств (2 150 812 рублей), предоставляемых ему на основании кредитного договора, заключенного с ПАО АКБ «Связь-Банк».

Согласно платежным поручениям в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве со счета ** перечислены денежные средства в размере 1 405 271 рублей (л.д. 11), со счета ** в размере 2 150 812 рублей и 82 538 рублей (л.д. 12, 13).

Из сообщения ПАО АКБ «Связь-Банк» в соответствии с п. 1.1 договора в рамках программы «Военная ипотека» на имя Норина Н.Н. открыты счета:

текущий счет *- банковский (текущий) счет, открытый Клиенту в Банке для проведения не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности расчетов согласно договору, заключенному между Банком и Заемщиком, в том числе для предоставления Заемщику кредита.

специальный счет ** - банковский (текущий) счет с особым режимом для осуществления операций со средствами целевого жилищного займа, а также для зачисления денежных средств от ФГКУ «Росвоенипотека», поступивших для списания в счет погашения задолженности по Кредитному договору.

Согласно выписке по счету ** денежные средства в размере 30 000 рублей действительно поступили на счет и числятся на остатке.

Однако с учетом того, что истец не просил перечислять денежные средства на указанный счет, имеющий особый режим, по которому, в соответствии с сообщением банка, заемщик не имеет возможности осуществлять операции в связи с его особым режимом, не имеет возможности воспользоваться перечисленными средствами, перечисление денежных средств на указанный счет нельзя признать надлежащим исполнением обязательства. Данные денежные средства не могут быть зачтены в счет взысканной судом неустойки.

Доводы ответчика о том, что данные денежные средства могут быть зачтены в счет погашения ипотеки, несостоятельны, поскольку необходимости досрочного погашения задолженности по кредитному договору у истца не имелось, поскольку погашение задолженности производится ФГКУ «Росвоенипотека» в рамках программы «Военная ипотека».

Истцом заявлено требование о компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального Закона РФ «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. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные 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.

Как следует из разъяснений, изложенных в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от **** ** «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав 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 и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Причиненный моральный вред предполагается и не требует специального доказывания.

Таким образом, с учетом ч. 2 ст. 151 ГК РФ, исходя из установленных обстоятельств дела, характера нарушения прав истца как потребителя, степени нравственных страданий, причиненных истцу, требований разумности и справедливости, руководствуясь внутренним убеждением, суд считает, что взысканию с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей.

Согласно ст. 13 Закон РФ от **** ** «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. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы), пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ ** от **** «О рассмотрении судами гражданских дел о защите прав потребителей», 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).

Поскольку по смыслу закона, в сумму, присужденную судом в пользу потребителя, включается и компенсация морального вреда, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 31 000 рублей $((60\,000 + 2\,000) * 50\%)$.

Оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ при исчислении размера штрафа, суд не усматривает, поскольку рассматриваемый случай не является исключительным, ответчиком не приведено мотивов, свидетельствующих о явной несоразмерности штрафа последствиям нарушения обязательств, доказательств не представлено.

До предъявления иска в суд, истец обращался к ответчику с требованием выплатить неустойку (л.д. 15).

Доводы ответчика о том, что претензия подписана не уполномоченным лицом, поскольку в доверенности отсутствуют полномочия по подписанию и направлению подобного рода документов, а также то, что лицо, подписавшее претензию, и указанное в доверенности являются разными лицами, не имеют правового значения, поскольку ответчик своими конклюдентными действиями по перечислению истцу денежных средств в счет оплаты неустойки на специальный счет, подтвердил подачу истцом претензии с требованием о выплате неустойки.

Согласно ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, пропорционально сумме удовлетворенных исковых требований, с учетом правил ст. 333.19 НК РФ, в размере 2 900 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Норина Н. Н.ча денежные средства в размере 93 000 рублей.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Железнодорожный районный суд *** в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Т. В. Лыкова

Решение в окончательной форме принято ****.

Защитник.Онлайн