

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №

Поступило в суд 17.03.2017 г.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

20 апреля 2017 года <адрес>

Кировский районный суд <адрес> в составе:

Председательствующего судьи Романашенко Т.О.

При секретаре Соколовой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Черкасовой Н.В, к ООО «НСК Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Черкасова Н.В. обратилась в суд с вышеуказанным иском, в обоснование заявленных требований указав, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор № участия в долевом строительстве. Объектом долевого строительства по договору является <адрес> (строительный номер), расположенная в многоквартирном жилом <адрес> по строительному адресу: <адрес> передачи застройщиком квартиры участнику до ДД.ММ.ГГГГ. До настоящего момента квартира не передана в собственность истца. Истец полностью исполнил свои обязательства по договору, оплатил стоимость квартиры в размере <данные изъяты> руб. ДД.ММ.ГГГГ истец направил претензию с требованиями уплатить неустойку, однако претензия осталась без ответа. Сумма неустойки составляет <данные изъяты> рублей: <данные изъяты> = <данные изъяты> рублей (период с 01.01.2016г. по 13.06.2016г.); <данные изъяты> = <данные изъяты> руб. (период с ДД.ММ.ГГГГ по 18.09.2016г.); <данные изъяты> = <данные изъяты> (период с ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время). На данный момент истец ждет передачи <адрес> дней. Ответчик постоянно переносит срок передачи квартиры. Сотрудники ответчика не дают ответа, когда реально будет передана квартира. Истец испытывает нравственные переживания из-за существенного нарушения условий договора ответчиком. Истец вынужден платить повышенные проценты по ипотеке 14,65 годовых. При сдаче квартиры в срок (по договору, 4 квартал 2015 года), были планы продать старую квартиру (в которой в настоящее время проживает) и погасить ипотеку полностью. С ДД.ММ.ГГГГ до настоящего времени по ипотечному кредиту уплачено <данные изъяты> рублей процентов. Моральный вред оценивает в размере <данные изъяты> рублей. На основании изложенного, истец просит суд взыскать с ООО «НСК Девелопмент» неустойку в размере <данные изъяты> руб., компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истец Черкасова Н.В. в судебном заседании заявленные требования поддержала в полном объеме, доводы иска подтвердила. Просила суд удовлетворить заявленные исковые требования.

Представитель ответчика - ООО «НСК Девелопмент» Казаченок Д.К. в судебном заседании поддержал письменный отзыв на исковое заявление, в которых просил суд уменьшить подлежащую оплате неустойку с <данные изъяты> руб. до <данные изъяты> руб., уменьшить размер компенсации морального вреда, снизить его размер в соответствии со ст. 333 ГК РФ. Также указал, что истцом неверно исчислен период взыскания неустойки.

Суд, исследовав письменные материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что требования Черкасовой Н.В. подлежат частичному удовлетворению. При этом

суд исходит из следующего.

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

На основании ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Согласно преамбуле Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 «О защите прав потребителей», данный 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.

Потребителем является 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.

Поскольку истцом квартира приобреталась исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, при разрешении спора суд руководствуется также нормами Закона РФ «О защите прав потребителей».

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «НСК Девелопмент» (застройщик) и Черкасовой Н.В., заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № по генплану) – III этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, в <адрес> стр. с кадастровым номером №, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику объекта долевого строительства в собственность (л.д. 8-13).

Объектом долевого строительства является отдельная квартира-студия № (номер строительный) в жилом доме по <адрес> расположенная на 15 этаже, подъезд 1, общая площадь квартиры составляет 32,87 кв.м. (пп. 2.1-2.2).

Общая цена договора составляет <данные изъяты> руб. Сумма в размере <данные изъяты> рублей оплачивается в течении 5 рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> за счет собственных средств участника, сумма в размере <данные изъяты> рублей производится участником за счет кредитных средств, предоставляемых банком по кредитному договору №№ от ДД.ММ.ГГГГ, заключенному в городе Новосибирске между участником и банком путем безналичного перечисления указанной суммы по распоряжению участника на расчетный счет застройщика в течение 10 дней с момента предоставления в банк копии настоящего договора, зарегистрированного в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обязательства по договору Черкасовой Н.В. выполнены в полном объеме, что подтверждено квитанцией № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму <данные изъяты> рублей, банковским ордером № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму <данные изъяты> рублей (л.д. 21).

Судом установлено, и не оспаривается сторонами, что объект долевого строительства истцу в установленный договором срок застройщиком не передан.

Материалами дела подтверждено, что Черкасова Н.В. обратилась в ООО «НСК Девелопмент» с письменной претензией, в которой предложила ответчику уплатить ей неустойку в размере <данные изъяты> руб. (л.д. 22-23).

В силу пункта 2 статьи 2 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», под объектом долевого строительства понимается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 4 названного ФЗ, по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «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.

В ходе судебного разбирательства установлено, что истцом исполнены обязательства по договору участия в долевом строительстве в полном объеме в установленные договором сроки, а ответчиком не была исполнена в предусмотренные договором сроки обязанность по передаче истцу квартиры – объекта долевого строительства, что подтверждается письменными материалами дела, и не оспаривается ответчиком. Объект истцу не передан до настоящего времени.

В соответствии со ст.10 Закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще 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.

Так, 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 (ст.6 Закона).

Суд, изучив представленный истцом расчет неустойки, полагает, что истцом неверно исчислен размер и период неустойки, поскольку в соответствии с п. 5.3 договора участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрен срок завершения строительства 4 квартал 2015 года, а

п. 3.1.2. предусмотрена обязанность застройщика в течение 2 месяцев со дня завершения строительства передать объект участнику долевого строительства, то есть объект должен быть передан участнику долевого строительства не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Расчет неустойки подлежит коррекции с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ – 362 дня, в связи с чем, расчет неустойки следующий:

$1\ 479\ 150$ /цена договора/ x $(1/300 \times 11\%$ /ставка рефинансирования на день исполнения /) x 362 дня x $2 =$ <данные изъяты> руб.

Учитывая установленные судом обстоятельства, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры по правилам, установленным ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Вместе с тем, с ответчиком заявлено о снижении размера неустойки, разрешая заявленное ходатайство, суд приходит к следующему.

В силу ст. ст. 330, 331 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. Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Конституционный суд РФ в определении от ДД.ММ.ГГГГ N 263-О разъяснил, что 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 размера неустойки, то есть, по существу на реализацию требований ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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, причиненного в результате правонарушения.

По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Так из разъяснений, данных в п. 42 совместного постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ N 8 от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» следует, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 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.).

Из анализа норм действующего законодательства следует, что неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств, для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

Таким образом, важнейшим фактором, влияющим на размер подлежащей взысканию неустойки, по мнению суда, является её соразмерность последствиям нарушения обязательства.

Оценив доводы сторон, представленные доказательства стороной ответчика о невозможности сдачи объекта в предусмотренный в договоре срок, в том числе по вине контрагентов и тяжелой финансовой ситуации в организации застройщика, суд приходит к выводу, что неустойка в размере <данные изъяты> руб. руб. явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, исходя из периода просрочки, за который истец просит взыскать неустойку, 362 дня, и полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до <данные изъяты> рублей, полагая указанный размер разумным, соразмерным последствиям нарушения обязательства, стоимости объекта строительства, периоду просрочки, с учетом ходатайства об уменьшении размера неустойки.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона N 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, 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 этим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения продавцом прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Поскольку виновными действиями ответчика нарушены права потребителя Черкасовой Н.В., ее требования о взыскании компенсации морального вреда являются обоснованными. Размер компенсации морального вреда определяется судом. С учетом обстоятельств дела – продолжительности неисполнения ответчиком обязательств, объема и характера причиненных истцу нравственных страданий, наличия вины ответчика, требований разумности и справедливости, а также мнения ответчика, суд полагает необходимым требования истца в части взыскания компенсации морального вреда удовлетворить частично, определить размер компенсации морального вреда, подлежащего взысканию с ответчика в пользу потребителя в размере <данные изъяты> руб., но не <данные изъяты> рублей как заявлено истцом, поскольку данный размер стороной истца не доказан.

Согласно ч. 6 ст. 13 Закона «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.

Суд считает необходимым указать, что по смыслу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» взыскание штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя является не правом, а обязанностью суда.

На основании п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам 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).

По мнению суда, данное указание вышестоящей судебной инстанции предусматривает обязанность суда взыскивать штраф с исполнителя от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя, без конкретизации требований, которые должны учитываться при взыскании указанного штрафа. Ответственность исполнителя, как следует из положений ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», наступает в форме возмещения вреда, уплаты неустойки (пени), компенсации морального вреда. Следовательно, при определении размера штрафа, взыскиваемого с исполнителя за

несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, установленных законом, должен учитываться размер присужденных судом убытков, неустойки, морального вреда.

В связи с чем, суд приходит к выводу, что размер штрафа составляет <данные изъяты> руб. (<данные изъяты>2 за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, поскольку истец обращался к ответчику с претензией о выплате неустойки.

ООО «НСК Девелопмент» просит снизить размер штрафа пропорционально размеру удовлетворенных требований с учетом положений ст. 333 ГК РФ.

С учетом принципа разумности и соразмерности заявленных требований последствиям нарушенного обязательства, а также с учетом того, что судом в соответствии со ст. 333 ГК РФ снижен размер неустойки, суд не находит оснований для снижения размера штрафа. Доказательств для снижения размера штрафа стороной ответчика суду, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ не представлено.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Требованиями ст. 103 ГПК РФ предусмотрено, что 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, в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Судом установлено, что Черкасова Н.В. в соответствии со ст. 333.36. Налогового кодекса РФ освобождена от уплаты государственной пошлины. Поскольку судом удовлетворены исковые требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход местного бюджета государственную пошлину в размере <данные изъяты> руб.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Черкасовой Н.В. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Черкасовой Н.В. неустойку в размере <данные изъяты> рублей, компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> рублей, штраф за неудовлетворение требований потребителя в размере <данные изъяты> рублей, а всего <данные изъяты> рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере <данные изъяты> рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение одного месяца со дня, следующего за днём изготовления решения в окончательной форме, через Кировский районный суд <адрес>.

Мотивированное решение в окончательной форме изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Председательствующий /подпись/

Копия верна:

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № Кировского районного суда <адрес>.

На ДД.ММ.ГГГГ решение в законную силу не вступило.

Судья

Защитник.Онлайн