

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-4982/2017

КОПИЯ

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 октября 2017 года

г. Новосибирск

Ленинский районный суд города Новосибирска в составе судьи Монастырной Н.В. при секретаре судебного заседания Григор Т.С.,

с участием представителей истца Эрмиш Е.В., Кальмуцкого В.О., представителя ответчика Векшенкова Н.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фурсовой Галины Александровны к ООО «АКД-Мета» о взыскании неустойки,

## УСТАНОВИЛ:

Фурсова Г.А. обратилась в суд с иском ООО «АКД-Мета» о взыскании неустойки, указав в обоснование своих требований, что 15.05.2015 года между сторонами был заключен договор № 22/17/155 участия в долевом строительстве, в соответствии с которым застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения <адрес> и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру, общей площадью 39,78 кв.м., расположенную в доме на семнадцатом этаже, номер квартиры 155 (строительный), а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные договором.

Согласно п.2.2 цена договора составляет 2 665 260 рублей. Указанная сумма оплачена ею в полном объеме.

В соответствии с п. 1.8 Договора срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства - 3 квартал 2016 года, т.е. до 31.09.2016г. включительно.

Вместе с тем, в указанный срок объект долевого строительства ей передан не был.

Акт приема-передачи подписан ответчиком 22.04.2017 года в нарушение требований Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено ответчиком только 23.05.2017 года, соответственно подписание акта приема - передачи квартиры могло состояться не ранее, чем после получения указанного разрешения.

Застройщику направлялось требование о выплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры заказным письмом почтой России (не получено адресатом). Кроме того, указанное требование, помимо почтового направления, было передано 21.08.2017 года в ООО «АКД-Мета» по адресу: г. Новосибирск, ул.Лескова, 23. На дату составления настоящего искового заявления ее требование не удовлетворено, ответа на требование не поступило.

Просила взыскать с ООО «АКД-Мета» неустойку за период с 01.10.2016 года по 23.05.2017 года в размере 413 026 рублей 45 копеек, судебные издержки в размере 2 030 рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в ее пользу.

Истец Фурсова Г.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, ходатайствовала о рассмотрении дела в свое отсутствие (л.д. 42).

Представители истца Эрмиш Е.В., Кальмуцкий В.О. в судебном заседании исковые требования Фурсовой Г.А. поддержали по основаниям, изложенным в иске, полагали, что основания для применения положений ст. 333 Гражданского кодекса РФ и снижения размера неустойки отсутствуют, представили письменные возражения на заявление представителя ответчика о снижении размера неустойки (л.д. 43-44), просили иск удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «АКД-Мета» Векшенков Н.Д. в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в письменном отзыве, приобщенном к материалам дела (л.д. 45-47), указал, что поскольку неустойка по своей природе носит компенсационный характер и не должна служить средством обогащения кредитора, заявленный истцом размер неустойки несоразмерен характеру совершенного ответчиком правонарушения. Задержка в сдаче объекта строительства связана с необходимостью качественного остекления объекта строительства (в настоящее время застройщиком ведется претензионная работа с первым из субподрядчиков, действия по некачественному и несвоевременному остеклению которого фактически и послужили основанием для просрочки ввиду необходимости последующего переостекления и лишили застройщика возможности своевременно передать квартиру истцу). Просил учесть отсутствие какого-либо реального ущерба у истца, фактическую передачу квартиры истцу на момент предъявления им заявления в суд, приобретение Фурсовой Г.А. квартиры за наличные средства без привлечения заемных денежных средств, наличие у истца иного постоянного места жительства, относительно незначительный период просрочки передачи (7,5 месяцев), добросовестное поведение ответчика, который пытался разрешить настоящий спор путем заключения мирового соглашения на сумму 200 000 рублей, однако истец отказалась от такого предложения. Просил применить положения ст. 333 Гражданского кодекса РФ и уменьшить размер заявленной истцом неустойки до 150 000 рублей.

Суд, выслушав представителей сторон, изучив письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

В силу ст.309 Гражданского кодекса 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 предъявляемым требованиям.

В судебном заседании установлено, что 15.05.2015 года между сторонами был заключен договор № 22/17/155 участия в долевом строительстве (л.д. 8-17), по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения № 22 (по генплану) по <адрес> – 1 этап строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения, подземной автостоянки, распределительного пункта, центрального теплового пункта и после получения разрешения на ввод эксплуатацию объекта, при полном исполнении участником долевого строительства обязательства по оплате, передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязался уплатить в порядке и сроки, установленные договором, цену и принять объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира № (номер строительный) в жилом доме на 17 этаже, площадью квартиры 39,78 кв.м., а также общее имущество в доме в части, пропорциональной общей площади квартиры.

Цена договора составляет 2 665 260 рублей (п. 2.2 договора).

Оплата указанной суммы произведена Фурсовой Г.А., что ответчиком не оспаривалось.

П.п. 1.7-1.8 указанного договора установлен срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и срок передачи квартиры участнику долевого строительства по акту приема-передачи – 3 квартал 2016 года.

В соответствии с п.1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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 перед 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.

Согласно п.1, п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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 РФ, 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.

Ответчиком дом в эксплуатацию в установленные договором сроки не введен, квартира истцу передана 22.04.2017 года (л.д. 18). При этом разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено застройщиком только 23.05.2017 года (л.д. 23-27).

При таких обстоятельствах обоснованным является требование истца о выплате неустойки за период с 01.10.2016 года по 23.05.2017 года.

Расчет неустойки, представленный истцом, ответчиком не оспорен, является арифметически верным, соответствует фактическим обстоятельствам дела, условиям заключенного между сторонами договора, требованиям законодательства.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Согласно ч.1 ст. 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить ее размер.

Согласно правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, выраженной в определениях от 22.01.2004 года № 13-О, от 10.01.2002 года № 11-О, от 21.12.2000 года № 263-О, право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п.п.3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса РФ).

Суд соглашается с доводами ответчика, содержащимися в отзыве и поддержанными представителем ответчика в судебном заседании, что заявленная истцом ко взысканию сумма неустойки является завышенной и несоразмерной последствиям нарушения обязательства, поэтому руководствуясь ст. 333 Гражданского кодекса РФ полагает возможным уменьшить ее до 180 000 рублей, полагая, что указанный размер неустойки отвечает требованиям разумности и справедливости, наилучшим образом обеспечивает соблюдение баланса интересов сторон, соотносится с суммой неустойки, исчисленной с учетом банковской ставки рефинансирования.

При этом суд учитывает срок и обстоятельства нарушения обязательства ответчиком, период просрочки, соотношение размера неустойки и общей цены договора, а также то, что неустойка является мерой ответственности за неисполнение обязательства и не может служить источником обогащения.

В соответствии с ч. 6 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 50 процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 90 000 рублей ((180 000 : 2).

Оснований для снижения размер штрафа судом не усматривается.

В соответствии со ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч.2 ст.96 настоящего Кодекса.

Таким образом, обоснованным является требование Фурсовой Г.А. о взыскании с ответчика понесенных ею расходов на оформление (нотариальное удостоверение) доверенности на представителей в размере 2 030 рублей (л.д. 28).

Так как истец в силу закона освобождена от уплаты госпошлины при рассмотрении данного иска о защите прав потребителя, с ответчика подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в размере 4 800 рублей.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Фурсовой Галины Александровны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в пользу Фурсовой Галины Александровны неустойку в размере 180 000 рублей, штраф в размере 90 000 рублей, расходы на оплату услуг нотариуса в размере 2 030 рублей, всего взыскать 272 030 рублей.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 4 800 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено судом 20.10.2017 года.

Судья (подпись)

Н.В.Монастырняя

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2- 4982/2017 в Ленинском районе г. Новосибирска.