

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-5246/2017

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 ноября 2017 года

г. Новосибирск

Октябрьский районный суд города Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи Барейша И.В.,

при секретаре Горькой Н.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С. И. к ООО «АКД-Мета» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

С. И. обратился в суд с иском, в котором просит взыскать с ООО «АКД-Мета» неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору № в размере 137 731 рубль 88 коп., компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей, штраф за неисполнение требований в добровольном порядке.

В обоснование иска истец указал, что 13.10.2014 года между ним и ООО «АКД-Мета» заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, согласно которому застройщик взял на себя обязательство своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный многоэтажный <адрес> и передать Участнику долевого строительства в собственность двухкомнатную квартиру <адрес> (стр.), расположенную на 16 этаже по адресу: <адрес> (по ген.плану) в срок не позднее 31.03.2016г.

Истец свои обязательства по договору выполнил, оплатив 4 268 550 рублей. Указанный объект истцу был передан 14.05.2016 года, срок задержки исполнения обязательств со стороны ответчика составляет 44 дня.

07.09.2017 года в адрес ответчика была направлена претензия с требованием выплатить неустойку за задержку сроков передачи объекта долевого строительства, однако, ответчик проигнорировал данную претензию.

Передача квартиры с нарушением установленных договором сроков, повлекло для истца сильнейший эмоциональный стресс, связанный с частичной потерей сна, головными болями, повышенной раздражительностью.

На основании вышеизложенного, истец просит суд взыскать с ООО «АКД-Мета» в его пользу: неустойку за нарушение предусмотренного договором передачи объекта долевого строительства (квартиры) за период в сумме 137 731 руб. 88 коп., компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей; штраф, предусмотренный п.6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца.

Истец С. И. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, представил заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, с участием представителя.

В судебном заседании представитель истца Глухенко А.В., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика – ООО «АКД-Мета» в судебном заседании считала, что исковые требования подлежат удовлетворению частично, просила применить ст. 333 ГК РФ к неустойке и снизить размер штрафа, а также сумму морального вреда.

Суд, выслушав пояснения представителя истца и представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу о том, что исковые требования являются обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

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

На основании п.1 ст.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 соответствие с ч.1 ст.6 названного закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии со ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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.

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.

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 соответствие с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что 13 октября 2014 года между ООО «АКД-Мета» (застройщиком) и С. И. (участником долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный многоэтажный жилой <адрес> (по генплану) с помещениями общественного назначения, встроенной автостоянкой по <адрес> 5,6 этапы строительства на земельном участке площадью 48338 кв.м. с кадастровым номером № и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру общей площадью 65,67 кв.м., расположенная на 16 этаже, номер <адрес> (стр.), а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором (л.д.4-9).

Согласно п. 1.7 договора, срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома – 4 квартал 2015 года. Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 31.03.2016 года (п. 1.8 договора).

Цена договора составляет 4 268 550 рублей (2.2 договора).

Свои обязательства по внесению суммы долевого взноса участник строительства исполнил в полном объеме, что ответчиком не оспорено.

В установленный договором срок, застройщиком обязательства по передаче истцу объекта долевого строительства выполнены не были.

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.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 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.

Судом установлено, что обязательства по передаче истцу жилого помещения, ответчиком в предусмотренный договором срок исполнены не были, объект долевого строительства по акту приема-передачи истцам передан 14.05.2016 г.

Установлено, что просрочка передачи объекта строительства составляет 44 дня, т.е. с 01.04.2016 г. по 14.05.2016 г.

Истец 07 сентября 2017 года вручил ответчику претензию (л.д.11) с требованием выплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору в размере 137 731,88 рубль.

При указанных обстоятельствах, учитывая, что судом установлен факт нарушения ответчиком обязательств по передаче истцу жилого помещения в срок, установленный договором, суд считает обоснованными требования истца о взыскании с ООО «АКД-Мета неустойки в соответствии со ст.6 Федерального закона №214-ФЗ.

Неустойку истец просит взыскать за период с 01.04.2016г. по 14.05.2016 г., исходя из ключевой ставки в 11% годовых (на момент исполнения обязательства) в размере 137 731,88 рубль.

Таким образом, в данном случае неустойка подлежит взысканию за период с 01.04.2016г. по 14.05.2016г. Количество дней просрочки исполнения обязательств ответчика по передаче истцу составило 44 дня.

Согласно расчету неустойки, представленного истцом, ее размер составляет 137 731,88 рубль.

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

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда РФ, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования ст.333 ГК РФ, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушений обязательств является одним из правовых способов, предоставленных законом, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требований статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. При применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 г. № 263-О).

Суд, учитывая все существенные обстоятельства дела, в том числе, длительность допущенной ответчиком просрочки нарушения обязательства, последствия нарушения обязательства, а также компенсационную природу неустойки, считает, что определенная истцом сумма неустойки является несоразмерно высокой. Суд полагает, что последствиям нарушения обязательства со стороны ответчика будет соответствовать неустойка в размере 60 000 руб., что, по мнению суда, является разумным и справедливым размером, с учетом длительности периода просрочки исполнения обязательств ответчиком и иных обстоятельств. Для снижения размера неустойки в большем размере, суд оснований не находит.

Согласно ст. 9 Закона РФ от 26.01.1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

В силу ч.9 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», 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 данным Законом.

В соответствии со ст.15 Закона «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 Российской Федерации, 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.

Судом установлено, что ответчик не исполнил надлежащим образом свои обязательства по договору участия в долевом строительстве, не передал истцу в установленные договором сроки жилое помещение. Истец указал, что ненадлежащее исполнение обязательств по договору со стороны ответчика причинило ему моральные и нравственные переживания, связанные с неполучением оплаченного в срок и в полном объеме предмета долевого строительства – жилого помещения.

Суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований истца в части взыскания с ответчика компенсации морального вреда и считает необходимым взыскать с ООО «АКД-Мета» компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб. в пользу истца, с учетом требований разумности и справедливости.

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 ($60\ 000 + 3000 / 2 = 31\ 500$).

Учитывая, что штраф по своей правовой природе носит характер законной неустойки и ответчиком заявлено о его снижении, учитывая длительность просрочки, размер присужденной судом неустойки, суд полагает возможным снизить на основании ст. 333 ГК РФ размер взыскиваемого штрафа до суммы 15 000 рублей в пользу истца, что судом признается разумным размером.

Учитывая, что отношения между сторонами по данному спору регулируются законодательством о защите прав потребителей и истец при подаче иска освобожден от уплаты государственной пошлины, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход местного бюджета государственную пошлину 2 300 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования С. И. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в пользу С. И. неустойку за нарушение срока исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в размере 60 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3 000 рублей, и штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения законных требований потребителя в размере 15 000 рублей.

Взыскать с ООО «АКД-Мета» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с момента изготовления решения в окончательном виде, с подачей жалобы через Октябрьский районный суд г. Новосибирска.

Мотивированное решение суда изготовлено 06.12.2017 года.

Судья (подпись)

Копия верна, подлинник решения суда подшит в материалах гражданского дела № 2-5246/17, которое хранится в Октябрьском районном суде города Новосибирска.

Судья