

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №.

Поступило в суд 19.01.2017 года

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДД.ММ.ГГГГ

&lt;адрес&gt;

Кировский районный суд &lt;адрес&gt; в составе:

Председательствующего судьи

Киевской А.А.

При секретаре

Кожевниковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ивановой О. Н. к обществу с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

## УСТАНОВИЛ:

Истец Иванова О.Н. обратилась в суд с вышеуказанным иском, в обоснование заявленных требований указав, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «АКВА СИТИ» и <данные изъяты> был заключен договор № / № участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства (<адрес> стр. № по <адрес> в <адрес>) участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. ДД.ММ.ГГГГ был заключен Договор уступки прав требований, в соответствии с п.1.1, 1.2 которого <данные изъяты> передает, а Иванова О.Н. принимает и обязуется оплатить в порядке и на условиях настоящего договора часть имущественных прав требований, принадлежащих cedentu на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно п. 2.2 договора срок ввода жилого дома в эксплуатацию – <данные изъяты> года. Срок передачи застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства – в течение № с момента введения жилого дома в эксплуатацию, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ. <данные изъяты> добросовестно исполнил взятые на себя обязательства по договору участия в долевом строительстве, внося платежи в общей сумме № рублей, что подтверждается актом об исполнении обязательств в части оплаты договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ. Истец добросовестно исполнила взятые на себя обязательства по договору уступки прав требований, в том числе оплатила застройщику № рублей в результате расхождения инвестируемой и фактической площади в рамках п. 3.5 Договора, в то время как ООО «АКВА СИТИ» не исполнило своих обязательств по договору и не передало объект долевого строительства в установленные договором сроки. Срок задержки исполнения обязательств по договору ООО «АКВА СИТИ» перед истцом исчисляется с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ и составляет № день. Действия ООО «АКВА СИТИ» нарушают условия договора в части несоблюдения, предусмотренного п.2.2 Договора срока передачи объекта долевого строительства. ДД.ММ.ГГГГ после получения уведомления о готовности объекта к передаче истец приступила к приемки объекта, однако в предложенном ей варианте акта приема-передачи было прописано условие о том, что она не имеет претензий к застройщику по срокам передачи Объекта, что не соответствует действительности. Работники застройщика пояснили истцу, что другой формы акта приема-передачи они не имеют. ДД.ММ.ГГГГ истцом написано заявление, в соответствии с которым она готова

подписать акт приема-передачи после исключения из него условия об отсутствии претензий касательно сроков передачи объекта. На ДД.ММ.ГГГГ объект истцу не передан, ключей она не получила и следовательно не могла приступить к ремонту, в то время как она рассчитывала встретить Новый год в своей новой квартире. Чтобы получить ключи от квартиры, она вынуждена была написать дополнительную претензию о передаче ей квартиры, подписании акта приема-передачи с исключением условия об отсутствии претензий по срокам передачи Объекта. Размер законной неустойки составляет: № Ответчиком была получена претензия с требованием выплаты неустойки за задержку сроков передачи объекта долевого участия. Однако ответа на данную претензию не поступило. Вследствие уклонения от исполнения своих обязательств Ответчиком она претерпела моральные страдания от безучастного отношения руководства к сложившейся проблеме. Помимо того, что дом был сдан в эксплуатацию с нарушением сроков, предусмотренных договором, ответчик уклоняется от передачи квартиры и после ее осмотра, склоняя на подписание акта приема-передачи с условием об отсутствии претензий по срокам сдачи объекта. По вине ответчика она и ее семья была вынуждена ютиться у родственников 3 лишних месяца, что негативно сказывалось на общей обстановке в семье, также она была лишена возможности повлиять на сложившуюся не по ее вине ситуацию.

На основании изложенного, истец просит суд взыскать с ООО «АКВА СИТИ» неустойку (пеню) за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в сумме № рублей, в соответствии с положениями и. 6 ст. 13 ФЗ от 07.02.1992г. № «О защите прав потребителей» штраф за невыполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере №% от цены иска, а также компенсацию морального вреда в размере № рублей.

В ходе судебного разбирательства представителем истца заявлено о взыскании судебных расходов по оплате услуг представителя в размере № руб.

Представитель истца Ивановой О.Н.– фио действующая на основании доверенности, в судебном заседании требования поддержала в полном объеме, доводы искового заявления подтвердила. Просила суд удовлетворить заявленные требования.

Истец Иванова О.Н. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, о причинах неявки суду не сообщила. Обеспечила явку представителя.

Представитель ответчика ООО «АКВА СИТИ» фио1 в судебном заседании возражал против удовлетворения требований истца по основаниям, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление. В случае удовлетворения требований истца просил применить ст. 333 ГК РФ.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, полагает, что исковые требования Ивановой О.Н. подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (статьи 309-310 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве 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 ходе судебного разбирательства установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «АКВА СИТИ» и № заключен договор участия в долевом строительстве (л.д.9-12), согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, (<адрес> стр. № по <адрес> в <адрес>) <данные изъяты> обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

В соответствии с пунктом 2.2 договора срок ввода жилого дома в эксплуатацию – № года, срок передачи квартиры застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства – в течение трех месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно договору от ДД.ММ.ГГГГ уступки прав (требований), заключенному между № и Ивановой О.Н., последней были переданы права и обязанности в отношении вышеуказанного объекта строительства (л.д.13-14).

По условиям данного соглашения <данные изъяты> уступает истцу, а последняя принимает в полном объеме права (требования) и обязанности участника долевого строительства по договору долевого участия в строительстве № / № от ДД.ММ.ГГГГ в отношении объекта долевого строительства по адресу: <адрес> (номер строительный), расположенной на № этаже общей проектной площадью № кв.м., находящегося в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес> (пункт 1.2 договора).

Цена договора составляет № руб., в том числе с НДС в размере № руб. Иванова О.Н. обязуется оплатить цену Договора в порядке предварительной оплаты в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ путем безналичного перечисления на расчетный счет <данные изъяты>

Акт об исполнении обязательств в части оплаты Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ подтверждает, что <данные изъяты> обязательства в части оплаты цены договора в сумме № руб., исполнила в полном объеме (л.д. 15).

Иванова О.Н. исполнила взятые на себя обязательства по договору уступки прав требований №/№ в сумме № руб., что подтверждается приходным кассовым ордером № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 16).

Иванова О.Н. обратилась в ООО «АКВА СИТИ» с письменной претензией, в которой предложила ответчику в добровольном порядке в срок до ДД.ММ.ГГГГ выплатить неустойку в связи с неисполнением обязательств по договору долевого участия в строительстве из расчета с ДД.ММ.ГГГГ на дату подписания акта приема-передачи объекта (на ДД.ММ.ГГГГ) в размере № рублей (л.д.18).

Согласно акту от ДД.ММ.ГГГГ приема-передачи к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от ДД.ММ.ГГГГ, Договору уступки прав требований от ДД.ММ.ГГГГ ООО «АКВА СИТИ» передал, а Иванова О.Н. приняла двухкомнатную квартиру, общей площадью № кв.м, (площадь фактическая), № <адрес>, расположенную на № этаже многоквартирного дома по адресу: <адрес>, а также общее имущество многоквартирного дома, в котором расположена указанная квартира в части, пропорциональной общей площади указанной квартиры. Также Иванова О.Н. получила ключи от квартиры в количестве № экз. (л.д. 19).

В соответствии с п.1 ст. 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В ходе судебного разбирательства установлено, что ДД.ММ.ГГГГ Иванова О.Н. отказалась принять по акту приема-передачи объект долевого строительства, поскольку у нее имеются претензии к застройщику в части несвоевременной передачи объекта долевого строительства. Она готова подписать акт приема-передачи после исключения из него условия об отсутствии претензий касательно сроков передачи объекта (л.д. 28).

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».

В судебном заявлении установлено и не оспаривалось сторонами, что истец не получила в согласованный сторонами договора срок объект долевого строительства. К данному выводу суд пришел исходя из следующего.

Согласно п.1 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонам передаточному акту или иному документу о передаче.

В судебном заседании 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, что подтверждается письменными материалами дела, и не оспорено ответчиком.

Анализ вышеуказанных доказательств, в соответствии с требованиями ст.ст. 4, 6, 10 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», позволяет суду прийти к выводу, что у ответчика в соответствии с условиями заключенного договора участия в долевом строительстве и соглашения к нему возникла обязанность перед Ивановой О.Н. по передаче объекта долевого строительства – однокомнатной квартиры (студия) № , расположенной на № этаже <адрес> (строительный) в <адрес>, площадью № кв.м, в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ по правилам, установленным ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», учитывая, что по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ ответчиком была передана истцу квартира – объект долевого строительства – по акту приема-передачи, от подписания которого истец отказалась, а также отказалась от принятия данной квартиры.

Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от ДД.ММ.ГГГГ № 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. Факт просрочки исполнения обязательства ответчиком по сроку передачи участнику долевого строительства объекта нашел свое подтверждение в судебном заседании. Доказательств обратного ответчиком не представлено.

Суд полагает, что неустойку следует рассчитывать с учетом пункта 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ.

Таким образом, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных исковых требований Ивановой О.Н. о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства исходя из следующего расчета:

ДД.ММ.ГГГГ дня (с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) x ДД.ММ.ГГГГ руб.

Указанную сумму неустойки суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца. При этом суд не находит оснований для снижения размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, о чем заявлено представителем ответчика в ходе судебного разбирательства, поскольку стороной ответчика не приведено доводов и не представлено доказательств исключительности обстоятельств, позволяющих суду снизить размер такой неустойки. Данная неустойка является соразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком.

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам - участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом «О защите прав потребителей», поскольку Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» отношения по компенсации морального вреда не регулируются.

На основании статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» истец вправе требовать компенсации морального вреда, причиненного вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей. Моральный вред подлежит компенсации причинителем вреда при наличии вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

С учетом фактических обстоятельств дела, требований разумности и справедливости, суд определяет размер компенсации морального вреда в размере № рублей.

В соответствии со 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.

Как разъяснено в п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 1 от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, ст. 112 КАС РФ, ч. 2 ст. 110 АПК РФ). При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (ст.ст. 98, 100 ГПК РФ, ст.ст. 111, 112 КАС РФ, ст. 110 АПК РФ).

В соответствии с п. 20 указанного Постановления при неполном (частичном) удовлетворении имущественных требований, подлежащих оценке, судебные издержки присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику - пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Истец обратилась в суд с требованием о взыскании с ответчика суммы неустойки в размере № руб. Судом постановлено взыскать с ответчика неустойку в размере № руб.

Поскольку Ивановой О.Н. понесены судебные расходы по оплате услуг представителя, соответствующие судебные расходы подлежат распределению исходя из объема удовлетворенных исковых требований № – № руб. Вместе с тем, суд полагает необходимым, с учетом требований разумности и справедливости, объема выполненной представителем истца работы по составлению искового заявления и представлению интересов в суде, правовой и фактической сложности спора, взыскать с ответчика в пользу истца в счет расходов по оплате услуг представителя сумму в размере № руб. Указанная сумма соответствует характеру и объему выполненной представителем работы, отвечает требованиям разумности и соразмерности, не является завышенной, в том числе исходя из характера спора, длительности рассмотрения дела и достигнутого результата.

При этом факт несения расходов на заявленную ко взысканию сумму подтвержден письменными доказательствами.

На основании ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере № руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в размере № руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 98, 194, 198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования Ивановой О. Н. удовлетворить частично.

Взыскать с открытого акционерного общества «АКВА СИТИ» в пользу Ивановой О. Н. неустойку в размере № руб., компенсацию морального вреда в размере № руб., расходы по оплате услуг представителя в размере № руб., а также штраф в размере № руб.

Взыскать с открытого акционерного общества «АКВА СИТИ» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме № руб.

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

Решение суда изготовлено в окончательной форме «22» февраля 2017 года.

Председательствующий – подпись.

КОПИЯ ВЕРНА.

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

Подлинник решения находится в Кировском районном суде <адрес> в материалах гражданского дела №

Судья-