

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1593/2017

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

06 марта 2017 года г. Новосибирск

Ленинский районный суд г.Новосибирска в лице судьи Головачёвой Н.В.,

при секретаре судебного заседания Ольховской Л.Н.,

с участием истца Сивицкого А.С.

представителя истца Роганова А.Е.,

представителя ответчика Лавинова А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сивицкого А.С. к ООО «АКВА СИТИ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Сивицкий А.С. обратился в суд с иском к ООО «АКВА СИТИ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование своих требований указал, что 01 августа 2014 года между ООО «Ваша инвестиционная компания» и ООО «АКВА СИТИ» заключен договор участия в долевом строительстве № , по которому застройщик должен был в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом (№ по генплану), расположенный по адресу: <адрес> стр. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче участнику долевого строительства, согласно п.1.4 договора являлась однокомнатная квартира № (стр.), расположенная на 5 этаже, общей площадью 39,4 кв.м. Согласно п.1.6 Договора цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства застройщику, составляла 1 942 420 руб. Участник долевого строительства оплатил указанную сумму в полном размере. Согласно п.5.2. Договора, передача застройщиком объекта долевого строительства должна была быть осуществлена в течение трех месяцев после ввода объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2016 года. 04 сентября 2014 года между Сивицким А.С. и ООО «Ваша инвестиционная компания» и ООО «АКВА СИТИ» заключено соглашение о передаче прав по договору № участия в долевом строительстве от 01.08.2014 в отношении указанной однокомнатной квартиры. Обязательства по данному соглашению истцом исполнены в полном объеме. Согласно акту приема-передачи по договору, объект долевого строительства передан в собственность участника долевого строительства 26 декабря 2016 года. Просрочка исполнения обязательства застройщиком с 01 октября 2016 года по 26 декабря 2016 года составила 87 дней. Согласно п.2 ст.6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан оплатить неустойку в размере 112 660 руб. 36 коп., исходя из следующего расчета: 1 942 420 руб. x 10 % x 1/150 x 87 = 112 660 руб. 36 коп. 05.12.2016 истец обратился к ответчику с досудебной претензией, в которой предложил в добровольном порядке уплатить неустойку в размере 150 000 руб. Ответчик на данную претензию ответа не предоставил. Причиненный моральный вред истец оценивает в 10 000 руб.

Просит взыскать с ООО «АКВА СИТИ» неустойку в размере 112 660 руб. 36 коп., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, судебные расходы в размере 20 000 руб.

В судебном заседании истец и представитель истца требования и доводы искового заявления поддержали в полном объеме. Возражали против удовлетворения ходатайства ответчика о снижении размера неустойки на основании ст.333 ГК РФ, посчитав заявленную сумму неустойки соразмерной последствиям нарушения обязательства, указав, что в связи с просрочкой передачи квартиры истец понес убытки в виде упущенной выгоды в размере 50 000 руб., составляющей разницу между стоимостью, за которую истец планировал продать квартиру и стоимостью, за которую он её продал.

Представитель ответчика в судебном заседании поддержал доводы письменных возражений на исковое заявление, в которых указал, что с заявленными требованиями ответчик согласен частично. Ответчик признает, что передал объект долевого строительства истцу с нарушением срока, установленного договором. Однако истец был уведомлен о задержке передачи ему объекта долевого строительства, а сам объект, хоть и с нарушением срока, установленного договором, но был передан истцу. При этом качество строительства объекта полностью соответствовало предъявляемым к нему требованиям. Помимо этого, ответчиком было предложено истцу заключить соглашение об урегулировании спора в досудебном порядке, но истцом данное сообщение было проигнорировано. После получения информации о рассмотрении спора в суде, истцу было предложено заключить мировое соглашение, однако истец отказался от предложенных условий. Считает, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушенного обязательства, в связи с чем, просит применить ст.333 Гражданского кодекса РФ. Ответчик полагает, что в данном случае последствиями нарушения им обязательства по передаче жилого помещения в срок, установленный договором, могли бы стать затраты истца по найму аналогичного жилого помещения. Стоимость найма жилого помещения с характеристиками, максимального приближенными к жилому помещению, переданному истцу по договору, за период с 01.10.2016 по 26.12.2016 составляет 34 892 руб., исходя из следующего расчета: 87 дней / 365 дней x 12 месяцев x 12 200 руб. (стоимость найма в течение одного месяца) = 34 892 руб. Исходя из этого, а также принимая во внимание тот факт, что неустойка по своей правовой природе должна иметь компенсационный характер и не может служить средством обогащения, ответчик считает, что размер неустойки, подлежащей взысканию, может быть не более 34 892 руб. Размер заявленной истцом компенсации морального вреда явно не соответствует степени понесенных им страданий, в связи с чем, ответчик полагает разумным и обоснованным удовлетворение данного требования в размере, не более чем 1 000 руб. Судебные расходы просит взыскать в разумных пределах, с учетом того, что спор носит типовой характер, сложность дела является незначительной.

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Как следует из материалов дела, 01 августа 2014 года между ООО «АКВА СИТИ» (застройщиком) и ООО «Ваша инвестиционная компания» (участником долевого строительства) заключен договор № участия в долевом строительстве, по которому застройщик обязался передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру №, расположенную на 5 этаже жилого дома (№ по генплану) по <адрес> стр. в <адрес> (л.д.6-10).

Пунктом 1.8 Договора установлен срок ввода объекта в эксплуатацию: 2 квартал 2016 года. Срок передачи объекта строительства участнику долевого строительства – в течение трех месяцев после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию (пункт 1.9 Договора).

Цена договора (объекта строительства) в соответствии с пунктом 1.6 Договора составила 1 942 420 руб.

04 сентября 2014 между Сивицким А.С. и ООО «Ваша инвестиционная компания» с согласия ООО «АКВА СИТИ» заключено соглашение о передаче прав по договору № участия в долевом строительстве от 01.08.2014 в отношении указанной однокомнатной квартиры. (л.д.12-13).

Обязательства по данному соглашению истцом исполнены в полном объеме, денежные средства в сумме 1 942 420 руб. переданы ООО «Ваша инвестиционная компания», что

подтверждается справкой ООО «ВИК» (л.д.14) и копиями квитанций к приходным кассовым ордерам (л.д.15-16).

Объект строительства передан истцу по акту приема-передачи 26 декабря 2016 года (л.д.21).

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

По смыслу пункта 1 статьи 314 Гражданского кодекса РФ днем исполнения обязательства является день, в который оно должно быть исполнено.

Учитывая, что договором участия в долевом строительстве № от 01.08.2014 установлен срок передачи квартиры в течение трех месяцев с момента сдачи дома в эксплуатацию, а срок ввода объекта в эксплуатацию договором установлен во II квартале 2016 года, суд приходит к выводу о том, что обязательства по передаче квартиры участнику долевого строительства должны были быть исполнены до 01 октября 2016 года.

Размер ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, установленный договором (01.10.2016), в соответствии с Информацией Банка России от 16.09.2016 составлял 10 % годовых.

Размер неустойки за период с 01 октября 2016 года по 26 декабря 2016 года составляет: $(1\ 942\ 420 \times 10 / 100 / 300 \times 87) \times 2 = 112\ 660$ руб. 36 коп.,

где: 1 942 420 руб. – цена объекта долевого строительства;

10 % - ставка рефинансирования Банка России, действующая на день исполнения обязательства застройщиком;

87 – количество дней просрочки.

Рассматривая ходатайство представителя ответчика о снижении заявленной ко взысканию неустойки, суд приходит к следующему выводу.

Согласно статье 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как указано в пункте 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «Об применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Вместе с тем, Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 263-О, указал, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Поскольку степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, суд, учитывая, что неустойка является способом обеспечения исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, приходит к выводу, что заявленный ко взысканию размер неустойки является чрезмерно высоким и несоразмерным последствиям нарушения обязательств ответчиком и подлежит снижению.

При этом суд принимает во внимание наличие у суда обязанности установить баланс интересов сторон, который не может быть обеспечен при взыскании неустойки в полном объеме, которое существенно нарушает права застройщика и приводит к необоснованному обогащению истца с учетом периода просрочки и отсутствия значительных убытков от несвоевременной передачи квартиры.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 73, 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков, но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно.

Каких-либо доказательств, обосновывающих доводы о соразмерности неустойки в заявленном истцом размере последствиям нарушения обязательств по передаче квартиры с просрочкой на 3 месяца, истцом не представлено.

При определении степени соразмерности взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства суд исходит из того, что в данном случае последствиям нарушения обязательства по передаче жилого помещения могли бы являться убытки истца в виде упущенной выгоды, в связи с тем, что истец рассчитывал продать спорную квартиру за 2 500 000 руб., но из-за несвоевременной передачи объекта долевого участия продал за 2 450 000 руб.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, период просрочки исполнения обязательства, руководствуясь правом, предоставленным статьей 333 Гражданского кодекса РФ, суд считает справедливым снизить заявленную ко взысканию неустойку до 50 000 руб.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», поскольку отношения между застройщиком-организацией и гражданином-потребителем, вытекающие из договоров участия в долевом строительстве, регулируются Законом о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальными законами, к отношениям, возникающим из таких договоров, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о компенсации морального вреда (статья 15).

В силу статьи 15 Закона РФ «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.

При разрешении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда, достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя (пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

В ходе судебного разбирательства судом установлен факт нарушения ответчиком прав истца в связи с нарушением срока передачи квартиры в собственность участника долевого строительства.

В связи с изложенным, требование истца о компенсации морального вреда, причиненного ему как потребителю, чьи права были нарушены ответчиком, законны и обоснованны.

При определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание вину ответчика, степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред. Также суд учитывает, что истец вынужден был принимать меры с целью защиты нарушенных прав и, исходя из принципов разумности и справедливости, приходит к выводу о возможности взыскания компенсации морального вреда в сумме 5 000 рублей.

В соответствии с частью 6 статьи 13 ФЗ «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.

Данный штраф взыскивается независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Размер требований истца, подлежащих удовлетворению, составляет 55 000 руб., следовательно, сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу потребителя, составляет 27 500 руб.

Согласно части 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом для защиты нарушенного права 23.01.2017 был заключен договор на оказание юридических услуг с Рогановым А.Е. на представление его интересов и защиту прав, связанных с рассмотрением спора с ООО «АКВА СИТИ» о взыскании неустойки и других сумм, возникших из-за ненадлежащего исполнения договора участия в долевом строительстве от 01.08.2014 (л.д.24). Расходы на оказание юридических услуг по данному договору составили 20 000 руб., что подтверждается копией расписки (л.д.25).

Учитывая незначительную юридическую сложность дела, принимая во внимание, что, помимо составления искового заявления, представитель истца участвовал в двух непродолжительных судебных заседаниях, а доказательств, подтверждающих факт оказания истцу иных услуг, указанных в договоре, не представлено, суд считает данные расходы чрезмерными, не соответствующие требованиям разумности, в связи с чем, полагает возможным их снизить до 7 000 руб.

Поскольку истец как потребитель в силу закона был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска, то на основании статьи 103 Гражданского процессуального кодекса РФ с

ответчика также подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в сумме 2 000 руб. (1 700 руб. за требование имущественного характера, подлежащее оценке + 300 руб. за требование о компенсации морального вреда).

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Сивицкого А.С. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» в пользу Сивицкого А.С. неустойку в размере 50 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 27 500 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 7 000 руб., а всего 89 500 (восемьдесят девять тысяч пятьсот) руб.

Взыскать с ООО «АКВА СИТИ» государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 2 000 (две тысячи) руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Новосибирский областной суд через Ленинский районный суд г.Новосибирска в течение месяца со дня его вынесения в окончательной форме.

Решение вынесено в окончательной форме 10 марта 2017 года.

Судья (подпись) Н.В. Головачёва

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-1593/2017 Ленинского районного суда г.Новосибирска.

StopDolgam.ru