

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-5563/2017

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

29 ноября 2017 года город Новосибирск

Ленинский районный суд города Новосибирска

в лице судьи Кишенской Н.А.,

при секретаре судебного заседания Скулкиной А.О.,

с участием представителя истца Бахтинова Д.А.,

представителя ответчика Городчиковой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Крылова Виталия Александровича, Гвоздовской Женни Юрьевны к ООО «АКВА СИТИ» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда,

у с т а н о в и л :

Крылов В.А., Гвоздовская Ж.Ю. обратились с иском к ООО «АКВА СИТИ», просили взыскать:

- взыскать неустойку за нарушение сроков исполнения обязательств за период с 01.10.2016 по 26.12.2017 в размере 211 209 рублей 12 копеек;
- убытки в размере 73 500 рублей;
- компенсацию морального вреда – 30 000 рублей;
- штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя;
- расходы на оплату услуг представителя – 12 000 рублей;

Иск мотивирован тем, что ДД.ММ.ГГГГ стороны заключили договор участия в долевом строительстве № , по условиям которого ответчик обязался организовать строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по <адрес> стр., во втором квартале 2016 года ввести его в эксплуатацию, в течение трех месяцев передать участнику долевого строительства двухкомнатную квартиру № в доме №

Во исполнение своих обязательств по договору истцы оплатили ответчику денежные средства в размере 3 721 100 рублей.

Ответчик допустил просрочку исполнения обязательства, акт приема-передачи подписан лишь 26.12.2016.

Истцы обратились с претензией, предложенная ответчиком сумма неустойки их не удовлетворила.

Кроме того, поскольку истцы являются уроженцами Республики Хакасия, то вынуждены были арендовать жилое помещение. Соответственно за период просрочки истцы понесли убытки в виде арендной платы в общей сумме 73 500 рублей .

В связи с нарушением прав истцов, как потребителей, они просили взыскать с ответчика компенсацию морального вреда и штраф.

Истцы, извещенные надлежащим образом, в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, дополнительно пояснил, что первоначально истцы явились на подписание акта приема-передачи квартиры 03.12.2016, то лоджия была в ужасном состоянии, там находился мусор и мешки с цементом, в связи с чем, от подписания акта они отказались. О наличии недостатков качества предложенной к передаче квартиры уведомили застройщика в устной форме. С письменной претензией о качестве не обращались. Возражал против снижения неустойки.

Представитель ответчика не оспаривал факт просрочки исполнения обязательства по передаче объекта, но указал, что период указан в иске неверно, - исчислять его надлежит с 01.10.2016 по 03.12.2016. Также представитель просил применить положения статьи 333 Гражданского кодекса РФ, ссылаясь на тяжелое материальное положение застройщика, указал, что нарушение сроков исполнения договора обусловлено неисполнением обязательств контрагентами. Возражал против взыскания убытков, указал на отсутствие доказательств невозможности проживания истцов по месту регистрации, необходимости в аренде жилого помещения.

В суд представлен отзыв, в котором ответчик указывает, что истцы явились на приемку объекта 03.12.2016., но отказались от его подписания, ссылаясь на нарушение сроков строительства, претензий к качеству объекта не предъявляли. Соответственно, истцы необоснованно отказались от подписания акта, соответственно размер неустойки за период просрочки составляет 158 766 рублей 93 копейки. Ответчик сослался на чрезмерно завышенный размер заявленной ко взысканию неустойки, просит ее снизить, указал, что критерием чрезмерности является то, что согласно экспертной оценке размер предполагаемых, возможных убытков истцов (в виде среднерыночной стоимости арендной платы) составлял бы 37 356 рублей 80 копеек. Ответчик возражал против взыскания убытков в виде компенсации арендной платы, ссылаясь на отсутствие доказательств прямой причинно-следственной связи между расходами по аренде и ненадлежащим исполнением обязательств ответчиком. Также ответчик просил снизить сумму компенсации морального вреда, штрафа, размер расходов на оплату услуг представителя, ввиду их несоразмерности.

Суд, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, изучив письменные материалы, приходит к следующим выводам.

При разрешении требования о взыскании неустойки, суд исходит из следующего.

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.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона «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 стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Согласно условиям заключенного сторонами договора, объект долевого строительства должен был быть передан истцам в срок до 01.10.2016 (названное обстоятельство стороны не оспаривали).

Дом введен в эксплуатацию 23.11.2016.

Ответчик в судебном заседании не оспаривал факт нарушения срока исполнения обязательства по передаче объекта, указал, что допущена просрочка. При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования о взыскании неустойки.

Вместе с тем, спор у сторон заключался в определении даты окончания просрочки.

Первоначально истцы явились на подписание акта приема-передачи объекта 03.12.2016, что признано сторонами в судебном заседании.

В тот же день истцы написали ответчику заявление, в котором указали, что отказываются от подписания акта приемки, поскольку имеют претензии по срокам ввода дома в эксплуатацию, просили компенсировать им расходы в сумме 80 000 рублей.

Часть 5 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» предоставляет участнику право отказаться от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, но только в случае, если он не соответствует требованиям по качеству.

Вместе с тем, в названном заявлении, поданном истцами 03.12.2016, отсутствуют ссылки на претензии к качеству передаваемого объекта. В суд не представлено иных доказательств предъявления истцами претензий к ответчику относительно качества объекта, предложенного к принятию.

При таких обстоятельствах, суд считает отказ истцов от подписания акта неправомерным.

Ответчик признал, что за период просрочки размер неустойки составляет 158 766 рублей 93 копейки.

Ответчик просит снизить размер неустойки, применив положения статьи 333 Гражданского кодекса РФ.

Оценивая ходатайство ответчика, суд учитывает, что согласно названной норме закона, суд вправе снизить неустойку, если ее размер явно не соответствует последствиям нарушения обязательства.

Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума от 24.03.2016 № 7 разъяснил, что статья 333 Гражданского кодекса РФ в части, закрепляет право суда уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки только на основании заявления должника - организации. 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.

Как указано выше, основанием для взыскания неустойки является нарушение права истца на получение квартиры в собственность, проживание в ней.

Таким образом, последствием нарушения права истца на своевременное получение квартиры является невозможность ее использовать. С учетом изложенного, для оценки соразмерности размера неустойки последствиям нарушения права надлежит сравнить стоимость аренды аналогичного жилого помещения с размером исчисленной неустойки.

Истцы в иске указывают, что размер арендной платы за соответствующий период составляет 73 500 рублей.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что неустойка в размере 211 209 рублей 12 копеек, явно не соответствует последствиям нарушения обязательства, и имеются установленные законом основания для ее снижения.

Согласно разъяснениям высших судебных инстанций, неустойка не может быть менее ставки рефинансирования ЦБ РФ.

С учетом обстоятельств дела, суд считает справедливым взыскать неустойку в размере 100 000 рублей.

Кроме того, истцы просят взыскать с ответчика убытки в виде компенсации стоимости арендной платы за период просрочки исполнения ответчиком обязательств по передаче квартиры в сумме 73 500 рублей.

По смыслу положений статей 15, 393 Гражданского кодекса РФ истцы обязаны доказать не только факт причинения им убытков, но и их возникновение именно из-за нарушения сроков строительства, то есть, причинную связь между нарушением обязательства ответчиком и понесенным и убытками.

Оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требования истцов о взыскании убытков в виде арендных платежей за жилое помещение, поскольку ими, в соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса РФ не представлено достоверных доказательств, подтверждающих необходимость осуществления данных расходов, невозможность проживания по адресу регистрации, а также причинно-следственную связь между наймом жилья и ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств по своевременному строительству и сдаче дома.

Само по себе то, что истцы переехали на постоянное место жительства в Новосибирск таким обстоятельством не является. Так, истцы были зарегистрированы в городе Новосибирске, <адрес> Доказательств невозможности проживания по месту регистрации не представлено.

Отказывая в удовлетворении требования о взыскании расходов по аренде, суд учитывает, что истцы арендовали жилое помещение в городе Новосибирске в марте 2016 года, то есть задолго до установленного договором срока передачи объекта долевого строительства ответчиком.

Кроме того, необходимо отметить, что Договором долевого участия предусмотрена передача объекта под самоотделку, то есть в состоянии, непригодном для проживания (без сантехники и пр.). Указанное обстоятельство исключает возможность использование объекта для проживания сразу после его передачи участнику долевого строительства, без проведения дополнительных строительных и ремонтных работ. Период просрочки, допущенный ответчиком, сопоставим с временем, необходимым на проведение ремонтных работ.

В силу статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае, если нарушение изготовителем (исполнителем) прав потребителя, предусмотренных законом, причинило последнему моральный вред, он, при наличии вины причинителя, подлежит компенсации.

В ходе судебного разбирательства судом установлен, а ответчиком не оспаривался факт нарушения ответчиком прав истцов, как потребителей.

Истцы просят взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей.

Суд, руководствуясь правовой позицией, изложенной в пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О практике рассмотрения судами споров о защите прав потребителей», основываясь на характере и объеме причиненных потребителям нравственных и физических страданий, вызванных переживаниями по поводу несвоевременной передачи квартиры в собственность, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований о взыскании морального вреда в размере 10 000 рублей по 5 000 рублей в пользу каждого из истцов.

В соответствии с частью 6 статьи 13 Федерального 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.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» данный штраф взыскивается в пользу потребителя независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Суд отклоняет, как необоснованные возражения ответчика относительно требования о взыскании штрафа.

Ответчик ссылается на то, что в добровольном порядке удовлетворил требования истцов, выплатить средства в счет неустойки не имел возможности по причине отсутствия реквизитов истцов.

Указанный довод не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Истцы направили ответчику претензию, которая оставлена без удовлетворения.

При таких обстоятельствах, с ответчика надлежит взыскать штраф от взысканной в пользу потребителя суммы, что составляет:

$(100\ 000 + 10\ 000)/2 = 110\ 000/2 = 55\ 000$ рублей.

Не подлежит удовлетворению ходатайство о дополнительном снижении суммы штрафа. Поскольку ранее положения статьи 333 Гражданского кодекса РФ применены судом, снижена неустойка, поскольку штраф исчисляется, в том числе из суммы неустойки, то повторное ее снижение недопустимо.

Истцами также заявлено о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 12 000 рублей.

В подтверждение понесенных истцом расходов на оплату услуг представителя представлены копия соглашения об оказании юридических услуг от 11.09.2017, квитанция. Названные документы суд признает допустимыми, относимыми и достоверными доказательствами.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» от 21.01.2016 № 1, расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом в разумном пределе и пропорционально удовлетворенным требованиям.

При определении разумности расходов на оплату услуг представителя суд учитывает, что дело не относится к категории сложных, и с учетом объема проделанной работы, степени удовлетворения требований, суд считает возможным взыскать компенсацию в размере 6 000 рублей.

Кроме того, в силу положений статьи 103 Гражданского процессуального РФ, с ответчика надлежит взыскать государственную пошлину, от уплаты которой истец был освобожден, которая в сумме составляет 2 900 рублей.

На основании изложенных норм материального права, статей 194-198 Гражданского процессуального кодекса РФ,

р е ш и л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ» в пользу Крылова Виталия Александровича, Гвоздовской Женни Юрьевны неустойку в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда 10 000 рублей, штраф в размере 55 000 рублей, компенсацию судебных расходов 6 000 рублей.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «АКВА СИТИ» в пользу местного бюджета государственную пошлину в размере 2 900 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с момента его изготовления в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено 09.01.2018.

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-5563/2017 Ленинского районного суда города Новосибирска.

Судья (подпись) Н.А. Кишенская

StopDolgam.ru