

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-1261/2017

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 апреля 2017 года г. Новосибирск

Кировский районный суд г. Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи Выскубовой И.А.,

При секретаре Аникиной И.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тищенко С. В. к ООО «НСК Девелопмент» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Тищенко С.В. обратилась в суд с вышеуказанным иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ, ссылаясь на то, что между ней и ООО «Девелопмент» был заключен договор № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Объектом долевого строительства по договору является квартира <адрес>. согласно п. 5.3, вышеуказанного договора, срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости 1 полугодие 2016 года. По условиям договора стоимость квартиры составляет <данные изъяты> рублей, которые оплачены ею с привлечением кредитных средств. Ответчиком грубо нарушены условия договора, а именно нарушен срок передачи ей объекта долевого строительства, а это существенное нарушение условий договорных обязательств. В настоящее время с ДД.ММ.ГГГГ договор расторгнут в одностороннем порядке путем направления претензии ответчику. Просрочка исполнения обязательств по договору за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ за 171 календарный день составляет <данные изъяты> рубля. Кроме того она понесла убытки на риэлтерские услуги при заключении договора участия в долевом строительстве в размере <данные изъяты> рублей, в настоящее время стоимость аналогичной квартиры составляет на <данные изъяты> рублей больше, что так же является убытками, за период действия кредитного договора она оплачивала проценты, данные убытки подлежат взысканию с ответчика.

Истец просила взыскать с ответчика уплаченную по договору № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ сумму в размере <данные изъяты> рублей; неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> рубля; проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму в размере <данные изъяты> рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ до момента фактического исполнения обязательства; убытки в сумме <данные изъяты> рублей (разница в стоимости квартир); убытки на риэлтерские услуги в размере <данные изъяты> рублей; компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> рублей; убытки за оплату процентов по кредитному договору в размере <данные изъяты> рубля; штраф за неудовлетворение требований потребителя; судебные расходы на представителя в размере <данные изъяты> рублей, почтовые расходы в размере <данные изъяты>; расходы на составление нотариальной доверенности в размере <данные изъяты> рублей и расходы на оплату государственной пошлины, уплаченной при подаче иска в суд.

К участию в деле в качестве третьего лица определением Кировского районного суда привлечено ПАО «Сбербанк России» протокол судебного заседания от ДД.ММ.ГГГГ, л.д.76).

В судебном заседании истица и ее представитель Дмитриев А.В., уточненные иски требования поддержали в полном объеме. Доводы, изложенные в исковом заявлении, подтвердили.

Просили суд не снижать неустойку и штраф.

Представитель ответчика ООО «НСК Девелопмент» Казаченок Д.К., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования не признал в части убытков на услуги риэлтора, за разницу в стоимости квартир, а так же уплаты процентов по кредитному договору, считает, что расходы на доверенность не подлежат удовлетворению, так как она выдана не на ведение конкретного дела, заявил о несоразмерности неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательств и применении ст. 333 ГК РФ, просил снизить сумму компенсации морального вреда.

Представитель ПАО «Сбербанк России» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, просил дело рассмотреть в свое отсутствие.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, считает, что заявленный иск подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что между ООО «НСК Девелопмент» и истицей ДД.ММ.ГГГГ заключен договор участия в долевом строительстве №, согласно условиям которого, Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить: многоэтажный жилой дом со встроенными общественными помещениями (здание № по генплану) – IV этап строительства многоэтажных жилых домов со встроенными общественными помещениями и здания общественного назначения, детского сада, трансформаторных подстанций в <адрес>. кадастровые номера земельных участков №, №, №, №, № и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (л.д.12-17).

В соответствии с п.п. 2.1, 2.2 Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости застройщик передает участнику находящееся в этом объекте недвижимости помещение: <данные изъяты> в соответствии исходя из следующих проектных характеристик: общая площадь квартиры с учетом балконов и лоджий – <данные изъяты> кв.м., общая площадь квартиры – <данные изъяты> кв.м., жилая площадь квартиры – <данные изъяты> кв.м., с балконом, в № подъезде, № этаж, условный (строительный) номер помещения №.

В соответствии с п. 4.1 Договора, цена договора на дату заключения составляет <данные изъяты> рублей, которые участник оплачивает застройщику в размере <данные изъяты> рублей за счет собственных денежных средств в течение 5 рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и в размере <данные изъяты> рублей за счет кредитных средств ОАО «Сбербанк России», в течении 10 дней с момента регистрации договора.

Согласно п. 5.2., договора передача помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Согласно п. 5.4., застройщик обязан передать участнику помещение по передаточному акту в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости – 1 полугодие 2016 года.

Обязательства Тищенко С.В. по договору участия в долевом строительстве исполнены в полном объеме, данный факт сторонами не оспаривался в судебном заседании.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В силу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Стороны (истича и представитель ответчика) ссылались на то, что в соответствии со ст.9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор расторгнут с ДД.ММ.ГГГГ.

Положениями ст.9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Исходя из вышеприведенного, уплаченная по договору сумма <данные изъяты> рублей подлежит возврату истце, так как договор расторгнут сторонами.

Истицей заявлено требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами на сумму <данные изъяты> рублей, из расчета <данные изъяты> рублей с ДД.ММ.ГГГГ по дату фактического возврата денежных средств в соответствии со ст. 395 ГК РФ (л.д.8).

Суд исходит из заявленных истицей требований и положений статьи 395 ГК РФ и определяет период процентов за пользование чужими денежными средствами с ДД.ММ.ГГГГ и руководствуясь положениями ст.9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» взыскивает их по дату фактического возврата. Размер процентов определен в соответствии с требованиями ст. 395 ГК РФ-с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ из ставки 10% -<данные изъяты>; с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ исходя из ставки 9,75%-<данные изъяты> рубля, а всего <данные изъяты> рубля.

В силу части 1 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Согласно части 2 статьи 6 указанного Федерального закона 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.

Судом установлено, что истцом исполнены обязательства по договору № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ исполнены истицей в полном объеме в установленные договором сроки, а ответчиком не была исполнена в предусмотренные договором сроки обязанность по передаче истицы квартиры, что подтверждается письменными материалами дела.

По условиям Договора (п. 3.1.2.) Застройщик обязался передать Участнику объект долевого строительства по передаточному акту в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. По условиям Договора (п.5.3. срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости) – 1 полугодие 2016 года, поэтому право требовать взыскания неустойки за нарушение обязательств по договору возникло у истца с ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с тем, что договор расторгнут ДД.ММ.ГГГГ неустойка подлежит расчету с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, то есть за 171 день просрочки, <данные изъяты> рублей. Расчет, представленный истицей на л.д.8 не принимается судом, так как произведен исходя из неверных ставок рефинансирования, действующих на дату исполнения обязательства-ДД.ММ.ГГГГ.

Пунктом 4.1. указанного выше договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что жилое помещение приобретается частично за счет собственных средств истца, частично за счет кредитных средств ПАО «Сбербанк России».

Денежные средства в сумме <данные изъяты> рублей для приобретения квартиры были предоставлены истице ДД.ММ.ГГГГ на основании кредитного договора № сроком на 96 месяцев с процентной ставкой годовых 15% (л.д. 56-60).

Согласно условиям договора кредитный договор обеспечен залогом имущественных прав по договору (в силу закона).

Согласно представленной в материалы дела справке сумма уплаченных истицей процентов по кредитному договору составляет по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ <данные изъяты> рублей (л.д. 82).

Учитывая, что обязательство по возврату суммы кредита и уплате банку причитающихся процентов за пользование кредитом связано с исполнением либо неисполнением условий заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований истца о взыскании убытков, в соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса российской федерации в виде суммы выплаченных по кредитному договору процентов в размере <данные изъяты> рублей (согласно заявленных истицей требований).

Согласно п.9 ст. 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ 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 РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным в настоящем абзаце законом.

Требованиями ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено, что 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.

Принимая во внимание изложенное, суд учитывает характер нравственных страданий истицы, вину ответчика в нарушении прав потребителя, а также иные фактические обстоятельства дела, и оценивает причиненный ответчиком истцу моральный вред в размере <данные изъяты> рублей, который подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Согласно ч. 6 ст. 13 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.

В соответствии с п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в пункте 2 Определения от ДД.ММ.ГГГГ №-О, положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ 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 части 1 статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» применение статьи 333 ГК РФ об уменьшении судом неустойки возможно лишь в исключительных случаях, когда подлежащие уплате неустойка, финансовая санкция и штраф явно несоразмерны последствиям нарушенного обязательства. Уменьшение неустойки, финансовой санкции и штрафа допускается только по заявлению ответчика. В решении должны указываться мотивы, по которым суд полагает, что уменьшение их размера является допустимым.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, доводы представителя ответчика о применении ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, несоразмерность суммы штрафа последствиям нарушенных ответчиком обязательств, соразмерности взыскиваемой суммы штрафа объему и характеру нарушения, а также принимая во внимание, что штраф по своей природе носит компенсационный характер и не должен служить средством обогащения, отсутствие доказательств, подтверждающих возникновение у истца неблагоприятных последствий, наступивших в связи с нарушением ответчиком обязательств, суд полагает возможным снизить размер штрафа подлежащего взысканию с ответчика в пользу истцов с суммы <данные изъяты> рублей (<данные изъяты>) до суммы <данные изъяты> рублей, и снизить размер неустойки с суммы <данные изъяты> рублей до суммы <данные изъяты> рублей, которые подлежат взысканию с ответчика в пользу истицы.

Разрешая требования истицы о взыскании убытков на риэлтерские услуги в размере <данные изъяты> рублей, суд приходит к выводу, что они не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Заключение договора с риэлтором, было личной инициативой истицы доказательств того, что истец была вынуждена совершить указанные действия и понести в связи с этим расходы в размере <данные изъяты> рублей именно по вине ответчика, не имеется. В связи с чем, данные расходы не подлежат взысканию с ответчика.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает возместить с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истица заявила о взыскании расходов по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей.

Суд, исходя из принципа разумности, полагает, что заявленные требования о взыскании расходов по оплате юридических услуг на представителя подлежат частичному удовлетворению исходя из объема выполненной работы, характера оказанных услуг, степени их правового и процессуального значения, а также участие представителя в двух судебных заседаниях в размере <данные изъяты> рублей.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истицы подлежат взысканию судебные расходы по направлению претензий в размере <данные изъяты> рублей, которые подтверждены документально (л.д.36,44).

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию уплаченная по договору № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ сумма в размере <данные изъяты> рублей; неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> рублей; проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму в размере <данные изъяты> рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> рублей - взыскание процентов осуществляется до момента фактического исполнения обязательства; компенсация морального вреда в размере <данные изъяты> рублей; убытки в размере <данные изъяты> рубля; штраф за неудовлетворение требований потребителя в размере <данные изъяты> рублей, судебные расходы на представителя в размере <данные изъяты> рублей; почтовые расходы в размере <данные изъяты> рублей.

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Расходы на составление доверенности на представителя Прозорова В.А. (л.д.67) в размере <данные изъяты> рублей не подлежат удовлетворению, так как доверенность выдана не на ведение конкретного дела.

Требованиями ст. 98, 103 ГПК РФ с ООО «НСК Девелопмент» в доход местного бюджета подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска в размере <данные изъяты> рублей (с учетом требований нематериального характера) и в пользу Тищенко С.В. в размере <данные изъяты> рублей.

Руководствуясь ст. ст. 194- 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Тищенко С. В. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «НСК Девелопмент» в пользу Тищенко С. В. уплаченную по договору № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ сумму в размере <данные изъяты> рублей; неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> рублей; проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму в размере <данные изъяты> рублей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> - взыскание процентов

