

Решение по гражданскому делу



[Информация по делу](#)

дело № 2-18/2015

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

11 февраля 2015 года г. Киров

Октябрьский районный суд г. Кирова Кировской области в составе:

председательствующего судьи Уськовой А.Н.,

секретаря судебного заседания Макаровой М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Д*****, Д***** к ЗАО ***** о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве и компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Д***** обратились в суд с иском к ЗАО ***** со следующими исковыми требованиями:

- взыскать с ЗАО ***** в пользу истцов неустойку за нарушение срока передачи квартиры в собственность в сумме 168 382 руб. 50 коп. в равных долях;
- взыскать с ЗАО ***** в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере по 5 000 рублей каждому;
- взыскать с ЗАО ***** в пользу истца штраф за несоблюдение требований потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы.

В обоснование своих доводов указали, что 24.10.2013 года истцы заключили с ООО ***** договор уступки прав по договору участия в долевом строительстве от 08.10.2013 года, заключенному с ЗАО «МЖК «Родина», о праве требования в собственность двухкомнатной квартиры, расположенной на восьмом этаже (стр. № 237), расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: <данные изъяты>

Согласно договора от 08.10.2013 года, стоимость квартиры составила 1 950 000 рублей.

Согласно договора участия в долевом строительстве от 08.10.2013 года, срок завершения строительных работ был установлен 01.02.2014 года, застройщик обязался передать квартиры в собственность покупателям в течение 60 дней после подписания даты разрешения на ввод дома в эксплуатацию, то есть не позднее 01.04.2014 года.

Фактически дом по адресу: <данные изъяты> введен в эксплуатацию только 25.07.2014 года.

Обязанность по передаче данного жилого помещения собственникам, была исполнена застройщиком лишь 08 сентября 2014 года.

Таким образом, размер неустойки на 05.09.2014 года составил 168 382 рубля 50 копеек, исходя из стоимости объекта 1 950 000 рублей, а также период просрочки неисполнения обязательств со 02.04.2014 года по 05.09.2014 года составил 157 дней.

Истцы также полагали, что незаконными действиями ответчика им был причинен моральный вред, размер компенсации которого они оценивают в сумме по 5 000 рублей каждому из истцов.

09.09.2014 года в адрес ответчика была направлена претензия с требованием выплаты неустойки, которая была оставлена без удовлетворения, в связи с чем, они вынуждены обратиться в суд за защитой нарушенного права.

В судебном заседании истцы Д***** не явились, просили суд рассмотреть иск в их отсутствие, представитель истцов Головенкин Алексей Владимирович, действующий на основании доверенностей № 43АА0648920 от 29.09.2014 года и № 43АА0648992 от 07.10.2014 года, исковые требования поддержал в полном объеме, просил иск удовлетворить, пояснил, что условия договора участия в долевом строительстве данного дома ответчиком были нарушены, что влечет возникновение обязательств по выплате Д***** и Д***** неустойки за нарушение их прав, компенсации морального вреда и штрафа за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке.

Представитель ответчика ЗАО ***** Ш*****, действующий на основании доверенности от 03.02.2014 года, исковые требования признал в части, суду пояснил, что в ноябре 2013 года сложилась сложная экономическая ситуация, что к 01.02.2014 ответчик не смог сдать жилой дом в эксплуатацию, в связи с отказом администрации МО «Город Киров» принять благоустройство территории из-за неподключенной коммуникации. 19-20.11.2013 все участники долевого строительства были извещены о необходимости заключения дополнительного соглашения к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома. В июле 2014 года дом был сдан в эксплуатацию. Из 216 квартир, примерно 70 % дольщиков пришли и заключили дополнительное соглашение об изменении сроков строительства. В связи с тем, что истцы не уведомили застройщика о перемене лиц в обязательстве, уведомление о согласовании сроков строительства направлено было в адрес ООО *****, которое последним было получено, но оставлено без реагирования. Более того, представитель ответчика полагал, что срок неустойки нужно рассчитывать с 02.04.2013 года по 25.07.2014 года, поскольку после этого дня истцы могли в любое время принять построенное жилье, однако обратились к застройщику лишь 09.09.2014 года. В случае удовлетворения требований и взыскании штрафа, просил применить положения ст. 333 ГК РФ в части взыскания неустойки штрафа, в связи с тяжелым материальным положением ЗАО *****, а также в связи с тем, что вина ответчика несоразмерна цене иска. Дополнительно просил

суд учесть, что бездействие истцов в получении уведомлений об изменении сроков строительства, отсутствие согласия на урегулирование спора мирным путем, свидетельствует о желании обогатиться за счет ответчика, просил расценить действия истцов как злоупотребление своими правами. Полагал размер истребуемой неустойки завышенным, поскольку она составила около 15% от всей стоимости квартиры.

Суд, исследовав материалы гражданского дела № 2-18/15 по иску Д*****, Д***** к ЗАО ***** о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, приходит к следующему:

Согласно п. 1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

На основании п. 1. ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "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.

На основании п. 1 ст. 382 ГК РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно ст. 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В силу ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом и в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Как следует из ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 23.07.2013) "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.

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 ст. 10 указанного Закона, 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.

Как следует из п. 1 ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В ходе судебного разбирательства установлено, материалами дела подтверждается, что 08 октября 2013 года между ЗАО ***** с одной стороны и ООО ***** с другой стороны заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик, обязался построить многоэтажный жилой дом на земельном участке № <данные изъяты> (в том числе квартиру секции С-5, этаж 8, номер квартиры <данные изъяты>, двухкомнатную общей площадью 64,04 кв.м., стоимостью 1 950 000 руб.).

Согласно п. 2.2 указанного договора от 08.10.2013 года, срок ввода дома в эксплуатацию установлен до 01.02.2014 года.

В том числе застройщик обязался передать квартиры в собственность долевщиков в течение двух месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

Согласно п. 7.5 договора от 08.10.2013 года предусмотрено, что за нарушение обязательств взятых по данному договору, стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Договор участия в долевом строительстве от 08.10.2013 года зарегистрирован в Управлении Росреестра по

Кировской области 18.10.2013 года № 43-*****, что подтверждается имеющейся в материалах дела копией данного договора.

Обязательство по оплате договора ООО ***** исполнено в полном объеме, что сторонами по делу не оспаривается.

24.10.2013 года между ООО ***** и Д***** заключен договор уступки прав требования по договору от 08.10.2013 года, по условиям которого ООО ***** передало истцам право требовать вышеуказанное жилое помещение, в установленный договором срок.

Обязательства по оплате данного договора истцами исполнены в полном объеме, что подтверждается имеющимся в материалах дела справкой, выданной ООО ***** от 28.10.2013 года и квитанциями от 05.09.2013 года и 28.10.2013 года на сумму в размере 1 871 720 рублей.

Доказательств, что между истцами и ответчиком достигнуто соглашение об изменении условий срока передачи квартиры, последним не предоставлено.

Спорный объект строительства, расположенный по адресу: <данные изъяты> введен в эксплуатацию 25.07.2014 года, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU 43306000-35ж от 25.07.2014 года.

Согласно имеющегося в деле акта приема-передачи жилого помещения к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома, следует, что Д***** принята квартира № <данные изъяты> 08 сентября 2014 года.

Таким образом, в ходе разбирательства по делу установлено, что ответчиком были нарушены сроки строительства и ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, в связи с чем нарушены и сроки передачи жилого помещения истцам.

09.09.2014г. в адрес застройщика истцом направлена претензия с требованием уплатить неустойку за нарушение сроков строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Сведений о добровольном удовлетворении требований потребителя со стороны ответчика суду не предоставлено, что стороной ответчика не оспаривается.

Согласно расчету неустойки, составленному истцом, размер неустойки исходя из исковых требований за период со 02.04.2014г. по 05.09.2014г., с учетом положений ст. 6 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", договора участия в долевом строительстве от 08.10.2013 года и стоимости объекта, составил 168 382 рубля 00 копеек.

Исходя из содержания иска, Д***** заявлено требование о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры в собственность граждан, просрочка которого составляет с 02.04.2014 года до 05.09.2014 года, то есть 157 дней.

Указанный расчет судом проверен, является математически верным, размер неустойки составляет 168 382 рубля 50 копеек, которая по мнению суда подлежит взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях, исходя из сущности исковых требований.

Вместе с тем, суд не находит в рассматриваемом случае оснований для снижения размера неустойки, размер которой предусмотрен федеральным законодательством и направлен на защиту прав участников долевого строительства, как потребителей.

Не имеется также оснований для расчета неустойки с 02.04.2014 года по 25.07.2014 года, поскольку сведений о том, что застройщик надлежащим образом обращался в адрес ООО ***** с требованием о принятии объекта недвижимости, суду не предоставлено, спорный объект недвижимости передан истцам лишь 08.09.2014 года.

Руководствуясь ст. 15 Закона "О защите прав потребителей", а также принимая во внимание, что факт нарушения ответчиком прав и законных интересов истца в области защиты прав потребителя установлен и не требует дополнительных доказательств, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу Д***** и Д***** денежную компенсацию морального вреда.

При разрешении требования о компенсации морального вреда суд исходит из того, что действиями ответчика по нарушению сроков передачи квартиры истцу причинен моральный вред, учитывая характер причиненных потребителям нравственных страданий, выразившихся только в переживании по несвоевременной передаче ей квартиры, исходя из принципа разумности и справедливости, степени вины ответчика, суд полагает возможным определить компенсацию морального вреда в размере по 2 000 рублей каждому из истцов. Данный размер компенсации морального вреда соответствует принципу справедливости и разумности.

Рассматривая требование истцов о взыскании с ответчика штрафа за несоблюдение досудебного порядка удовлетворения требований потребителя суд приходит к следующему:

Правоотношения истца и ответчика в части, не урегулированной специальными законами, подпадают под действие общих положений Закона РФ «О защите прав потребителей», в частности об ответственности за нарушение прав потребителей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, исходя из буквального значения содержащихся слов и выражений в данной норме закона, следует, что штраф, предусмотренный ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», может быть взыскан в размере 50% от суммы неустойки, подлежащей взысканию в размере 168 382 рубля 50 копеек, компенсации морального вреда в размере 4 000 рублей, то есть в сумме (172 382,50/2), а именно 86 191 рубль 25 копеек.

Как следует из разъяснений, содержащихся в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение ст. 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика, с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение неустойки (штрафа) является допустимым.

Суд также полагает, что гражданское законодательство предусматривает выплату неустойки (штрафа) в качестве способа обеспечения исполнения обязательства и меры имущественной ответственности за их исполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения их размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки (штрафа) последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности содеянному.

Таким образом, учитывая ходатайство представителя ответчика Ш***** о снижении размера штрафа до 30 000 рублей, принимая во внимание, что срок неисполнения со стороны ответчика своих обязательств является незначительным, с целью соблюдения баланса интересов сторон, характер причиненных истцам нарушений их интересов, суд полагает возможным снизить размер взыскиваемого штрафа, с применением ст. 333 ГК РФ до 30 000 рублей 00 копеек, с возмещением по 15 000 рублей каждому из истцов.

Согласно ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно п. 3 ст. 17 Закона «О защите прав потребителя», пп. 4 п. 2 ст. 333.36. Налогового Кодекса РФ, от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, освобождаются истцы – по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

В силу ч.1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В связи с этим с ответчика в доход бюджета муниципального образования «Город Киров» подлежит взысканию госпошлина в сумме 4 867 рублей 65 копеек.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Д*****, Д***** к ЗАО ***** о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда и штрафа, - удовлетворить в части.

Взыскать с ЗАО ***** в пользу Д***** неустойку за период со 02.04.2014 года по 05.09.2014 года в сумме 84 191 рубль 25 копеек, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 15 000 рублей, а всего 101 191 (сто одну тысячу сто девяносто один) рубль 25 копеек.

Взыскать с ЗАО ***** в пользу Д***** неустойку за период со 02.04.2014 года по 05.09.2014 года в сумме 84 191 рубль 25 копеек, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 15 000 рублей, а всего 101 191 (сто одну тысячу сто девяносто один) рубль 25 копеек.

В остальной части исковые требования Д***** и Д***** - оставить без удовлетворения.

Взыскать с ЗАО ***** в доход Муниципального образования «Город Киров» государственную пошлину в сумме 4 867 (четыре тысячи восемьсот шестьдесят семь) рублей 25 копеек.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца в Кировский областной суд со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья А.Н. Уськова

Мотивированное решение изготовлено 12 февраля 2015 года