

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 января 2017 года г. Киров

Октябрьский районный суд г. Кирова Кировской области в составе:

председательствующего судьи Уськовой А.Н.,

секретаря судебного заседания Поздняковой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску П***** С.Ю. к ЗАО «МЖК «Родина» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда и штрафа,

У С Т А Н О В И Л:

П***** С.Ю. обратился в суд с иском к ЗАО «МЖК «Родина» со следующими исковыми требованиями:

- взыскать с ЗАО «МЖК «Родина» в пользу истца неустойку за нарушение сроков строительства в сумме 177883 рублей 34 коп.

- взыскать с ЗАО «МЖК «Родина» в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10000 руб.;

- взыскать с ЗАО «МЖК «Родина» в пользу истца штраф за несоблюдение требований потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы.

В обоснование своих доводов указал, что 06.04.2015 года истец заключил с ЗАО МЖК «Родина» договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенной по адресу: <адрес>, в частности квартиры №, этаж 8, площадью 36,1 кв.м.

Согласно договора от 06.04.2015 года, стоимость квартиры составила 1300000 рублей.

Срок сдачи дома в эксплуатацию 4 квартал 2016 года, то есть не позднее 01.04.2016 года.

Обязанность по передаче квартиры до настоящего времени не исполнена, в связи с чем истец обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

19.09.2016 года истец обратился к ответчику с претензией с требованием выплаты неустойки, однако требования оставлены без удовлетворения.

В судебное заседание истец П***** С.Ю. не явился, просил суд рассмотреть дело в ее отсутствие с участием представителя Головенкина А.В.

Представитель истца **Головенкин А.В.**, действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить, возражал против снижения размера неустойки, пояснив, что ответчиком не доказана ее несоразмерность.

Представитель ответчика ЗАО «МЖК «Родина» Соснина С.О., действующая на основании доверенности просила суд применить ст. 333 ГК РФ в части взыскания неустойки, штрафа. Дополнила, что недобросовестности в действиях ответчика не усматривается, просила в компенсации морального вреда и штрафа отказать.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы гражданского дела № 2-716/2017 по иску П***** С.Ю. к ЗАО «МЖК «Родина» 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 06 апреля 2015 года между ЗАО «МЖК «Родина» с одной стороны и П***** С.Ю. с другой стороны заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик, обязался построить многоэтажный жилой дом на земельном участке № (в том числе квартиру секции С-6, этаж 8, номер квартиры №, однокомнатную, общей площадью 36,13 кв.м., стоимостью 1300000 руб.).

Согласно п. 2.2 указанного договора от 06.04.2015 года, срок ввода дома в эксплуатацию, установлен до 01.02.2016 года.

Договор участия в долевом строительстве от 06.04.2015 года зарегистрирован в Управлении Росреестра по Кировской области 21.04.2015, что подтверждается имеющейся в материалах дела копией данного договора.

Обязательство по оплате договора П***** С.Ю. исполнено в полном объеме, что сторонами не оспаривается, подтверждено справкой от 14.04.2015 года.

Как установлено договором от 06.04.2015 года, срок введения многоквартирного жилого дома в эксплуатацию должен быть осуществлен застройщиком не позднее 01.02.2016г. Стоимость квартиры определена в сумме 1300 000 рублей.

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

До настоящего времени многоквартирный дом в эксплуатацию не сдан.

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 истцу.

19.09.2016г. в адрес застройщика истцом направлена претензия с требованием уплатить неустойку за нарушение сроков строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Сведения о добровольном удовлетворении требований потребителя со стороны ответчика суду не предоставлено.

Согласно расчету неустойки, составленному истцом, размер неустойки за период с 01.04.2016г. по 10.10.2016г., с учетом положений закона и стоимости объекта, составляет 177 883 рублей 34 копейки (л.д.4). Указанный расчет судом проверен, является математически верным, принят как надлежащее доказательство по делу.

Однако, в ходе судебного разбирательства стороной ответчика было заявлено ходатайство о снижении размера подлежащей выплате неустойки.

Рассматривая указанное ходатайство суд приходит к следующему:

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения N 263-О от 21.12.2000 г., положения п. 1 ст. 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 статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Следовательно, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

По смыслу названной нормы закона уменьшение неустойки является правом суда. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Таким образом, с учетом всех исследованных обстоятельств дела, доказательств, предоставленных суду в ходе судебного разбирательства, учитывая также степень выполнения обязательств должником, выраженную в своевременном направлении участникам долевого строительства соглашений об изменении сроков ввода объекта в эксплуатацию, длительность допущенной ответчиком просрочки нарушения обязательства, последствия нарушения обязательства, принимая во внимание компенсационный характер неустойки, суд с учетом требований разумности и последствий нарушенного обязательства, полагает возможным снижение размера неустойки, подлежащей взысканию с ЗАО «МЖК Родина» в пользу П***** С.Ю., до 120000 рублей 00 копеек..

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 П***** С.Ю. 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 ему квартиры, исходя из принципа разумности и справедливости, степени вины ответчика, суд полагает возможным определить компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей. Данный размер компенсации морального вреда соответствует принципу справедливости и разумности.

Рассматривая требование П***** С.Ю. 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 120000 рублей, компенсации морального вреда в размере 5000 рублей, то есть в сумме (125000/2), а именно 62 500 рублей 00 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 Сосниной С.О. о снижении размера штрафа, принимая во внимание, что срок неисполнения со стороны ответчика своих обязательств является незначительным, соблюдая баланс интересов сторон, характер причиненных истцу нарушений его интересов, с целью недопущения злоупотребления стороной истца своим правом, а также неосновательного обогащения, суд полагает возможным снизить размер взыскиваемого штрафа, с применением ст. 333 ГК РФ до 10000 рублей 00 копеек.

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 3 600 рублей 00 копеек.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования П***** С.Ю. к ЗАО «МЖК «Родина» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, - удовлетворить в части.

Взыскать с ЗАО «МЖК «Родина» в пользу П***** С.Ю. неустойку за период с 01.04.2016 года по 10.10.2016 года в сумме 120 000 рублей 34 копеек, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 10000 рублей 00 копеек, а всего 135000 (сто тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек.

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

Судья А.Н. Уськова