

Решение суда г. Краснодар по взысканию с застройщика неустойки и убытков за нарушение сроков передачи объекта недвижимости.

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации
По делу № 2 - 354/2019

22 января 2019 г.

г. Краснодар

Октябрьский районный суд г. Краснодара в составе

Гончаров О.А.

Председательствующего - судья

Носковой Л.А.

при секретаре

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Сергеева Сергея Владимировича к ООО «Стройка» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к ООО «Стройка» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 390 071 рубль, компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей, штрафа в размере 195 035 рублей 76 копеек, нотариальные расходы в размере 1800 рублей, почтовые расходы 227,30 рублей, расходы по оплате услуг юриста в размере рублей

В обосновании заявленных требований указано, что между истцом и ответчиком ООО «СТРОЙКА» 09.12.2016 г. был заключен договор участия в долевом строительстве № 244 согласно которому ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать объект долевого строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Железнодорожная, 23/1, однокомнатная квартира № 283 на 4-м этаже в собственность Истца, а Истец обязан был уплатить обусловленную цену Договора и принять объект долевого строительства. Истец выполнил свое обязательство, оплатив стоимость квартиры в размере 2 167 064 рублей 00 коп. Согласно Договора срок ввода жилого дома в эксплуатацию - не позднее 23 февраля 2017 года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию. Срок 23.08.2017г. Между ответчиком и истцом было подписано Дополнительное соглашение от 13.09.2017 г. о переносе срока передачи ответчиком Объекта долевого строительства Истцу не позднее 15.12. 2017г. Однако, Ответчик нарушил сроки выполнения своих договорных обязательств по передаче квартиры. Заявленную претензию от 23.10.2018 г. об уплате неустойки и компенсации морального вреда ответчик оставил без удовлетворения, в связи с чем был вынужден обратиться в суд с данным иском.

В судебном заседании представитель истца Захарова И.А. настаивала на удовлетворении исковых требований.

Представитель ответчика по доверенности ООО «СтройКа» Черноиванов К.Г. предоставил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие, против исковых требований возражал в части, указав, что просрочка передачи объекта обусловлена объективными обстоятельствами, не зависящими от воли застройщика. Просил при взыскании неустойки применить ст. 333 ГК РФ, а также снизить компенсацию морального вреда, судебные расходы на представителя, а в остальной части в иске отказать.

Выслушав позицию представителя истца, изучив письменные доводы ответчика, исследовав материалы дела, суд полагает, что заявленные требования подлежат удовлетворению частично.

Как установлено в судебном заседании между истцом и ответчиком ООО «СТРОЙКА» 09.12.2016г. был заключен договор участия в долевом строительстве № 244, согласно которому ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать объект долевого строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Железнодорожная, 23/1, однокомнатная квартира № 283 на 4-м этаже в собственность Истца, а Истец обязан был уплатить обусловленную цену Договора и принять объект долевого строительства.

В соответствии с п.3.1, договора участия в долевом строительстве № 244 от 09.12.2016г. его цена составила 2 167 064 (два миллиона сто шестьдесят семь тысяч шестьдесят четыре)

41
рублей 00 коп.

Истец выполнил свое обязательство по оплате квартиры № 283 по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Железнодорожная, 23/1, что подтверждается Справкой о размерах внесенной суммы в счет уплаты по договору долевого участия № 178 от 18.10.2018г.

Согласно пункта 6.1. договора участия в долевом строительстве № 244 от 09.12.2016г. «срок ввода жилого дома в эксплуатацию - не позднее 23 февраля 2017года. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода жилого дома в эксплуатацию. Срок 23.08.2017г.

Между ответчиком и истцом было подписано Дополнительное соглашение от 13.09.2017г. о переносе срока передачи ответчиком Объекта долевого строительства Истцу не позднее 15.12.2017г.

Таким образом, Ответчик нарушил сроки выполнения своих договорных обязательств, установленные договором участия в долевом строительстве № 244 от 09.12.2016г.

После получения ответчиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости ответчик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока (часть 3 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

В соответствии ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом 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.

Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», пункту 1 статьи 332 Гражданского кодекса РФ, а также пункту 5.1 договора долевого участия, ответчик несет ответственность за несвоевременную передачу квартиры в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки (законная неустойка).

Размер неустойки составляет 390 071 рубль 52 копейки. Расчет, представленный истцом, суд считает верным.

Суд полагает, что неустойка подлежит взысканию, однако подлежит уменьшению по следующим основаниям.

Так, судом установлено, что просрочка в сдаче многоквартирного дома произошла по независящим от ответчика обстоятельствам. Причиной переноса срока передачи объекта строительства обусловлен отзывом лицензии ЦБ РФ у АО КБ «Росинтербанк» за счет средств которого, в большей степени, велась застройка. Ответчик был вынужден в сокращенные сроки искать нового инвестора.

На основании ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В Определении Конституционного Суда от 20.12.2001 г. №292 указано, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение; не ограничивая сумму устанавливаемых договором неустоек, ГК Российской Федерации вместе с тем уполномочивает суд устанавливать соразмерные основному долгу их пределы с учетом действительного размера ущерба, причиненного стороне в конкретном договоре; это 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 первой статьи 333 ГК Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между

применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

С учетом вышеизложенных обстоятельств, принципа разумности и справедливости, а также последствий от несвоевременного исполнения обязательств, суд полагает возможным снизить размер неустойки и взыскать в пользу истца 100 000 рублей.

В соответствии со ст. 4 ч. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Учитывая, что истец является гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик - организацией сфера их взаимоотношений попадает под действие Закон Российской Федерации от 7-февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 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.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения требования является установленный факт нарушения прав потребителя, что соответствует разъяснениям п.45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

При определении размера компенсации вреда судом учитываются требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, в связи с чем, суд взыскивает с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей.

В силу положений п.6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей», суд уполномочен взыскивать с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований истца штраф в размере 50 процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. В связи с вышеизложенными обстоятельствами, ст. 333 ГК РФ и ходатайства ответчика о снижении штрафных санкций, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 50 000 рублей.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В связи с изложенным требования истца о взыскании почтовых расходов в размере 227 рублей 30 копеек подлежат удовлетворению.

На основании ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах. Суд считает, что требования истца о взыскании 20 000 рублей за стоимость услуг юриста по составлению иска являются завышенными, и с учетом среднего уровня цен на аналогичные услуги в Краснодарском крае, полагает возможным удовлетворить их в размере 10 000 рублей.

Требование истца о взыскании расходов за оказание нотариальных услуг в размере 1800 рублей суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны разумными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу. Доверенность, выданная истцом представителю имеет общий характер без указания по какому конкретному делу участвует данный представитель. В связи с этим данные расходы не подлежат удовлетворению.

Учитывая размер удовлетворенных исковых требований, суд считает необходимым взыскать с ответчика государственную пошлину в доход государства в размере 3200 рублей, от уплаты которой при подаче искового заявления истец был освобожден в соответствии с п.3 ст.17 Закона РФ «О защите прав потребителей» и п.п.4 п.2 ст.333.36 НК РФ.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования [] к ООО «Стройка» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, -- удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СтройКа» в пользу [] сумму неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору долевого участия в размере [] рублей, компенсацию морального вреда в размере [] рублей, штраф в размере [] рублей, расходы на представителя [] рублей, почтовые расходы []

Взыскать с ООО «Стройка» в доход государства сумму государственной пошлины в размере 3200 рублей.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Октябрьский районный суд г. Краснодара в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

Решение изготовлено в окончательной форме 22.01.2019 г.

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Решение вступило
в законную силу

Судья



Орловский районный суд г. Краснодара
пронумеровано и скреплено:

печатью	4	листов
подпись	<i>[Signature]</i>	

