

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 февраля 2019 года

<адрес>

Ленинский районный суд <адрес> в составе

председательствующего судьи Космынцевой Г.В.,

при секретаре Белюсевой В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску [REDACTED] к ООО «Строительная компания «Новый город» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к ООО «Строительная компания «Новый город» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, указав что ДД.ММ.ГГГГ между ней и ООО «Самарагорстрой» заключен договор долевого участия № № , в соответствии с которым ООО «Самарагорстрой» обязалось в 1 квартале 2010 года передать истице <адрес> (строительный) площадью 51,18 кв.м. по адресу: <адрес>, в <адрес>. Свои обязательства по вводу жилого дома в эксплуатацию и передаче квартиры ООО «Самарагорстрой» не выполнило. На основании договора купли-продажи № от ДД.ММ.ГГГГ между ООО СК «Новый город» и [REDACTED] заключено дополнительное соглашение к договору долевого участия № № от ДД.ММ.ГГГГ, на основании которого ответчик принял на себя обязательства по предоставлению квартиры. Обязательства ООО СК «Новый город» в установленный срок не выполнило.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просила суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение предусмотренного договором передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 999 315,74 рублей, компенсацию морального вреда в размере по 100 000 рублей, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя, почтовые расходы в размере 167,94 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей.

В судебном заседании истец поддержала заявленные требования истца по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, суду представил письменный отзыв, в котором ходатайствовал о применении ст.333 ГК РФ и снижении размера неустойки и штрафа, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав истца, изучив материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению ввиду следующего.

Как усматривается из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между [REDACTED] и ООО «Самарагорстрой» заключен договор долевого участия № № , в соответствии с которым ООО «Самарагорстрой» обязалось в 1 квартале 2010 года передать истице <адрес> (строительный) площадью 51,18 кв.м. по адресу: <адрес>, в <адрес> (л.д.27-31).

В соответствии с п.1.6 договора проектный срок ввода в эксплуатацию жилого дома - 1й квартал 2010 года.

В соответствии с п.3.1.7 договора застройщик обязался передать квартиру участнику долевого строительства не позднее двух месяцев с момента выдачи разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию.

Согласно п.2.1, 2.2 договора участник строительства оплачивает денежные средства по настоящему договору поэтапно согласно графику. При расчете стоимости жилого дома подлежит применению проектная площадь. 31,00 кв.м. оплачивается инвестором из расчета 35 000 рублей за кв.м., 4,00 кв.м. оплачивается из расчета 42 000 рублей за кв.м.

На основании договора купли-продажи № от ДД.ММ.ГГГГ между ООО СК «Новый город» и [REDACTED] заключено дополнительное соглашение к договору долевого участия № № от ДД.ММ.ГГГГ, на основании которого ответчик принял на себя обязательства по предоставлению истцу квартиры (л.д.33).

Судом установлено, что истца свои обязательства по договору выполнила в полном объеме, что подтверждается дополнительным соглашением от ДД.ММ.ГГГГ к договору долевого участия № № от ДД.ММ.ГГГГ (п.3), квитанциями от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ., ДД.ММ.ГГГГ (л.д.13, 17, 34), справкой ООО СК «Новый город» (л.д.12).

Свои обязательства по вводу жилого дома в эксплуатацию и передаче квартиры ответчик не выполнил, не передал истцу квартиру в установленный законом срок.

Истцом ответчику подана претензия о выплате неустойки, компенсации неисполненных обязательств (л.д.21). Однако ответчик уклонился от урегулирования ситуации в претензионном порядке.

Согласно ст.ст.309-310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменений его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с пунктом 2 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 отдельные законодательные акты» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку 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, то указанная неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Подпунктом «б» пункта 32 Постановления Пленума ВС РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, что неустойка (пеня) в размере, предусмотренном пунктом 5 статьи 28 Закона, за нарушение установленных сроков начала и окончания выполнения работы (оказания услуги) и промежуточных сроков выполнения работы (оказания услуги), а также назначенных потребителем на основании пункта 1 статьи 28 Закона новых сроков, в течение которых исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги), ее этапа и (или) выполнить работу (оказать услугу), ее этап, взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до начала исполнения работы (оказания услуги), ее этапа либо окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или до предъявления потребителем иных требований, перечисленных в пункте 1 статьи 28 Закона. Если исполнителем были одновременно нарушены установленные сроки начала и окончания работы (оказания услуги), ее этапа, неустойка (пеня) взыскивается за каждое нарушение, однако ее сумма, в отличие от неустойки (пени), установленной статьей 23 Закона, не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общей цены заказа, если цена отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) не определена договором.

Пункт 5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» устанавливает, что в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 указанной статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в

размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

На основании подп.3 п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Исходя из положений ст.1 и ст.27 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», названный закон регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств, в частности, граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после его вступления в силу - начиная с ДД.ММ.ГГГГ.

Разрешение на строительство дома по адресу: <адрес>, было получено ООО «Самарагорстрой» ДД.ММ.ГГГГ.

Действие ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» распространяется также на отношения, возникшие при совершении, начиная с указанной выше даты, сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

В силу п.1 ст.6 указанного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единственным 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-секций многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Пункт 5.2 договора участия в долевом строительстве устанавливает, что в случае нарушения срока ввода дома в эксплуатацию, предусмотренного п.1.6 договора, застройщик выплачивает участнику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, от цены договора за каждый день просрочки.

Истец свои обязательства по договору исполнил надлежащим образом.

Учитывая, что право требования истца на взыскание неустойки возникло в силу договора участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу об обоснованности требований истца о взыскании неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

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

В соответствии с абз.2 п.34 Постановления Пленума ВС РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 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 размера неустойки является допустимым.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в пункте 2 Определения от ДД.ММ.ГГГГ №-О, 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 ст. 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. В ст.333 ГК РФ по существу речь идет об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Суд полагает, что сумма неустойки, заявленная ко взысканию за указанный период подлежит уменьшению, на основании заявления ответчика и в силу положений ст.333 ГК РФ, до 50000 рублей, поскольку заявленный истцом ко взысканию размер неустойки в сумме 999 315,74 рублей, является, по мнению суда, завышенным и явно несоразмерным последствиям нарушения обязательства.

В силу ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» истец имеют право требовать компенсации морального 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 нематериальные блага, а также в других случаях предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Согласно ч.2 ст.1099 ГК РФ, моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Доказательств отсутствия своей вины в неисполнении обязательства ответчик не представил.

Судом установлен факт нарушения прав потребителя, в связи с чем суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда с учетом конкретных обстоятельств дела, принципа разумности и справедливости в размере 3000 рублей.

В силу п.6 ст.13 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «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 разъяснениям, содержащимся в п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»,

при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготавителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Исходя из указанных выше норм законодательства, суд полагает, что требования истца о взыскании в его пользу с ответчика штрафа также обоснованы и подлежат удовлетворению, поскольку при обращении истца к ответчику с претензией ООО «СК «Новый город» в добровольном порядке выплату указанной истцом суммы не произвел, чем нарушил права потребителя, в связи с чем, с ответчика подлежит уплате штраф за отказ от добровольного исполнения требований потребителя. С учетом обстоятельств дела суд полагает возможным удовлетворить ходатайство ответчика о его снижении и устанавливает его в размере 15000 рублей.

Расходы истцы на оплату услуг представителя по договору оказания юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 8-10), подтверждённые квитанциями исполнителя (л.д.37,38), суд, с учетом положений ст.100 ГПК РФ, полагает подлежащими возмещению в размере 10000 рублей, с учётом сложности дела и количества судебных заседаний.

Почтовые расходы в сумме 167,94 рублей также подлежат возмещению истцу ответчиком, в порядке ст.98 ГПК РФ, поскольку данные расходы подтверждаются соответствующей квитанцией (л.д. 20).

При обращении в суд истец был освобожден от уплаты государственной пошлины, поэтому в соответствии со ст.103 ГПК РФ суд считает необходимым взыскать с ответчика государственную пошлину в доход бюджета г.о.Самара в размере 1400 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194, 196-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [REDACTED] к ООО «Строительная компания «Новый город» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новый город» в пользу [REDACTED] неустойку за просрочку исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 50 000,00 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000,00 рублей, расходы на услуги представителя в размере 10000,00 рублей, почтовые расходы в размере 167,94 рублей и штраф за отказ от добровольного исполнения требований потребителя в размере 15000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новый город» в доход бюджета городского округа Самара государственную пошлину в размере 2150,00 рублей.

Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегию по гражданским делам Самарского областного суда через Ленинский районный суд <адрес> в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ.

Судья

Г.В.Космынцева