

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

г. Нижний Новгород

07 апреля 2015 года

Советский районный суд г.Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи Толмачевой С.С., при секретаре Марушиной Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М к Открытому акционерному обществу "Нижегородкапстрой" о взыскании неустойки, морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец М обратился в суд с иском к ответчику ОАО "Нижегородкапстрой" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, указав следующее.

22 мая 2012 г. между ОАО «Нижегородкапстрой» (застройщик) и ЗАО «Строительное управление № 155» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №

Согласно п.3.1 договора долевого участия застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, указанные в приложении № 1 к настоящему договору – квартиры, расположенные в жилом доме № (по генплану) с помещениями общественного назначения по строительному адресу: Нижегородская область, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвар 60 лет октября, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену в срок и принять квартиру по акту приема-передачи.

7 июня 2012 г. между ЗАО «Строительное управление № 155» и ООО «Объединенная управляющая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Домодедовский промышленный» был заключен договор № уступки прав требований по договору долевого участия.

24 сентября 2012 г. между К и ООО «Объединенная управляющая компания» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Домодедовский промышленный», был заключен договор уступки прав требований № , в соответствии с которым К перешло право требования в части однокомнатной квартиры, расположенной по строительному адресу: г.Н.Новгород, Советский район, квартал улиц Ванеева, генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября, корпус дом , секция , этаж , № на площадке , расположение квартиры слева, проектная площадь кв.м.

Согласно гарантийному письму от 17.02.2014 г. К [ ] произвела оплату цены договора в полном объеме.

18 февраля 2014 г. между К [ ] и М [ ] заключен договор уступки прав требования (цессии), согласно которому М [ ] перешло право требования вышеназванной квартиры к застройщику.

Оплата по договору уступки прав требования (цессии) от 18 февраля 2014 г. М [ ] произведена в полном объеме в размере [ ] руб.

О состоявшейся уступке прав требований (цессии) от 18 февраля 2014 г. ОАО «Нижегородкапстрой» было уведомлено.

28 марта 2013 г. М [ ] и ООО «Объединенная управляющая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Домодедовский промышленный», от имени и за счет которого по поручению действовало Товарищество на вере (командитное товарищество) «СУ-155» и Компания», был заключен договор № [ ] уступки прав требований, в соответствии с которым М [ ] получил права требования к застройщику на двухкомнатную квартиру, расположенную по строительному адресу: г.Н.Новгород, Советский район, в границах квартала улиц Ванеева, генерала Штеменко, бульвар 60 лет октября, корпус [ ], секция [ ], этаж [ ], № на площадке [ ], расположение квартиры справа, проектная площадь [ ] кв.м.

Оплата по договору уступки прав требований от 28 марта 2013 г. М [ ] произведена в полном объеме в размере [ ] руб.

Таким образом, М [ ] исполнил свои обязательства по указанным договорам надлежащим образом.

В заявленном иске истец указывает, что в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве застройщик обязался получить разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию в 1 квартале 2013 г. и передать квартиры участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее 60 дней с даты получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Таким образом, срок передачи квартир определен до 31 мая 2013 г.

Фактически квартиры переданы истцу ответчиком по актам приема-передачи 10 апреля 2014 г., с нарушением установленного срока на 558 дней.

Неустойка по квартире № 147 по расчету истца составляет 476062 руб. 97 коп. и по квартире № [ ] неустойка составляет 716772 руб. 01 коп., а в сумме 1192834 руб., 98 коп.

На основании положений ст.333 ГК РФ истец уменьшил сумму неустойки о взыскании которой просит суд до 999000 руб.

В заявленном иске истец со ссылкой на условия договора долевого участия, федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», закон «О защите прав потребителей» просит удовлетворить его иск, взыскать с ответчика неустойку в сумме 999000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 20000 руб., штраф в размере 50% от взысканной судом суммы и расходы на оплату услуг представителя.

В судебное заседание лично истец не явился, обеспечил явку представителя Никитину М.С. которая иск М [ ] поддержала в полном объеме. Никитина М.С. указала в судебном заседании, что заявленная

— 2

истцом к взысканию сумма неустойки соразмерна последствиям нарушенного ответчиком обязательства. В связи с просрочкой ответчиком принятых на себя обязательств истец вынужден был арендовать квартиру на все время просрочки, о чем представляет в материалы дела копии соответствующих договоров найма и расписок. Всего по вине ответчика истец переплатил 293161 руб. 29 коп.

Кроме того, истец не получил доход, который мог получить от сдачи в аренду двухкомнатной квартиры. Неполученный истцом доход составляет 528606 руб. 45 коп.

Итого, ориентировочно сумма убытков истца по вине ответчика составила 821767 руб. 45 коп.

Представитель ответчика ОАО «Нижегородкапстрой» в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом. В ходе рассмотрения дела ответчиком представлен в дело письменных отзыв. В котором ответчик не оспаривает допущенное нарушение по передаче объекта долевого участия в срок, однако считает, что истец произвел расчет неустойки неверно. Кроме того, ответчик просит уменьшить сумму неустойки на основании положений ст.333 ГК РФ. Ответчик также считает, что взыскание компенсации морального вреда, штрафа, законом не предусмотрено, поскольку первоначальным кредитором, уступившим свое право истцу являлось юридическое лицо.

Суд, находя возможным рассматривать дело при указанной явке, представленным доказательствам, приходит к следующему.

Согласно ст. 309 ГК РФ: обязательства должны исполняться надлежащим образом а соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу ч. 1 ст. 314 ГК РФ если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Как следует из ст. 4 ФЗ №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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. 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 настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 6 вышеуказанного закона 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.

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 РФ, 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.

В силу ч. 2 ст. 27 вышеуказанного закона его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Как было установлено судом в настоящем судебном заседании, 22 мая 2012 г. между ОАО «Нижегородкапстрой» (застройщик) и ЗАО «Строительное управление № 155» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №

Согласно п.3.1 договора долевого участия застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, указанные в приложении № 1 к настоящему договору – квартиры, расположенные в жилом доме № 6 (по генплану) с помещениями общественного назначения по строительному адресу Нижегородская область, Советский район, квартал в границах улиц Ванеева Генерала Штеменко, бульвар 60 лет октября, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену в срок и принять квартиру по акту приема-передачи.

7 июня 2012 г. между ЗАО «Строительное управление № 155» и ООО «Объединенная управляющая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Домодедовский промышленный» был заключен договор № уступки прав требований по договору долевого участия.

24 сентября 2012 г. между К и ООО «Объединенная управляющая компания» Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Домодедовский промышленный», был заключен договор уступки прав требований №, в соответствии с которым К перешло право требования в части однокомнатной квартиры расположенной по строительному адресу: г.Н.Новгород, Советский район квартал улиц Ванеева, генерала Штеменко, бульвара 60 лет Октября, корпус до, секция, этаж, № на площадке, расположение квартиры слева, проектная площадь кв.м.

Согласно гарантийному письму от 17.02.2014 г. К произвел оплату цены договора в полном объеме.

- 2

18 февраля 2014 г. между К \_\_\_\_\_ и М \_\_\_\_\_ заключен договор уступки прав требования (цессии), согласно которому М \_\_\_\_\_ перешло право требования вышеназванной квартиры к застройщику.

Оплата по договору уступки прав требования (цессии) от 18 февраля 2014 г. М \_\_\_\_\_ произведена в полном объеме в размере \_\_\_\_\_ руб.

О состоявшейся уступке прав требований (цессии) от 18 февраля 2014 г. ОАО «Нижегородкапстрой» было уведомлено.

28 марта 2013 г. М \_\_\_\_\_ и ООО «Объединенная управляющая компания» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Домодедовский промышленный», от имени и за счет которого по поручению действовало Товарищество на вере (коммандитное товарищество) «СУ-155» и Компания», был заключен договор № \_\_\_\_\_ уступки прав требований, в соответствии с которым М \_\_\_\_\_ получил права требования к застройщику на двухкомнатную квартиру, расположенную по строительному адресу: г.Н.Новгород, Советский район, в границах квартала улиц Ванеева, генерала Штеменко, бульвар 60 лет октября, корпус \_\_\_\_\_, секция \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ на площадке 4, расположение квартиры справа, проектная площадь \_\_\_\_\_ кв.м.

Оплата по договору уступки прав требований от 28 марта 2013 г. М \_\_\_\_\_ произведена в полном объеме в размере \_\_\_\_\_ руб.

Таким образом, М \_\_\_\_\_ исполнил свои обязательства по указанным договорам надлежащим образом.

Фактически квартиры переданы истцу ответчиком по актам приема-передачи 10 апреля 2014 г., с нарушением установленного срока на 558 дней, что нарушает права истца.

Соответственно требование истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи квартиры в собственность является законным и обоснованным.

Вместе с тем, приведенный в исковом заявлении расчет неустойки суд находит неверным.

В соответствии с положениями 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.

Начало периода расчета неустойки в соответствии с п. 5.1 и 5.2 договора участия в долевом строительстве должно исчисляться с 1.06.2013 г.

Однако суд не может согласиться с доводами представителя ответчика о размере неустойки равной одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, в связи с тем, что п. 7.1 договора долевого участия в строительстве установлена ответственность стороны, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства, в соответствии с ФЗ №214-ФЗ. Данный пункт договора не устанавливает конкретный размер неустойки, который в силу положений ст. 384 ГК РФ являлся обязательным для правопреемника – истцов – по договору, а отсылает к нормам действующего законодательства, которые устанавливают, что если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной частью статьи неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки по 10 декабря 2014 г. С 01.06.2013 г. по 10.12.2014 г. просрочка составляет 558 дней.

Таким образом, размер неустойки составит: по однокомнатной квартире № - 276062 руб. 97 коп.; по двухкомнатной квартире № - 716772 руб. 01 коп.

Расчет:

1551199 руб. x 8,25%/150 x 558 дней = 476062 руб. 97 коп.

2335523 руб. x 8,25%/150 x 558 дней = 716772 руб. 01 коп.

В соответствии со ст.333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Правила настоящей статьи не затрагивают права должника на уменьшение размера его ответственности на основании статьи 404 настоящего Кодекса и права кредитора на возмещение убытков в случаях, предусмотренных статьей 394 настоящего Кодекса.

Следует также указать, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Возложение законодателем на суд решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта гражданских и политических прав 1966 года).

Суд, с учетом обстоятельств дела, предмета заключенного между сторонами договора и цены договора, степени и длительности нарушения обязательств по договору со стороны ответчика, интересов других дольщиков исходя также из принципа не злоупотребления правом, а также, что взыскание неустойки не предполагает обогащения одного из контрагентов вследствие допущенного правонарушения другой стороной, принимая во внимание ходатайство представителя ответчика, находит, что указанный выше размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, а потому считает необходимым снизить размер неустойки до 90000 рублей по однокомнатной квартире № , и до 130000 руб. – по двухкомнатной квартире № . Оснований для удовлетворения исковых требований истца к ответчику в большем объеме не имеется. Вместе с тем, суд не находит оснований для большего снижения неустойки, поскольку это может привести к необоснованному снижению размера ответственности ответчика, к ситуации когда для ответчика будет более выгодно пользоваться денежными средствами дольщиков и не исполнять свои обязательства, по сравнению с использованием своих или заемных денежных средств.

Истец также просит взыскать в свою пользу компенсацию морального вреда в сумме 20000 рублей.

Согласно ст. 15 закона "О защите прав потребителей" моральный вред причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией и

уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

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, 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. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

При определении размера компенсации морального вреда, требуемого ко взысканию истцам, суд, учитывая конкретные обстоятельства дела, степень вины ответчика в нарушении прав истцов, требования разумности и справедливости, а также степень физических и нравственных страданий истца, считает необходимым удовлетворить заявленные требования о компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей.

Оснований для взыскания компенсации морального вреда в большей сумме суд не находит.

В соответствии с п.6. ст.13 Закона РФ "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, суд взыскивает с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Принимая во внимание удовлетворение требований истца о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, т.е. наличие оснований для применения п.6. ст.13 вышеуказанного закона, с ОАО "Нижегородкастрой" в пользу М<sub>1</sub> подлежит взысканию штраф в размере 115000 руб.

Кроме того, учитывая требования истца о возмещении ему расходов по оплате услуг представителя, суд с учетом категории дела, принципа разумности и справедливости считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в возмещение расходов по оплате услуг представителя 8000 руб.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленных бюджетным законодательством РФ.

При таких обстоятельствах с ответчика подлежит взысканию в бюджет государственная пошлина в размере 5700 руб.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования М к Открытому акционерному обществу "Нижегородкапстрой" о взыскании неустойки компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с Открытого акционерного общества "Нижегородкапстрой" пользу М неустойку в размере 90000 рублей неустойку в размере 130000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, штраф в размере 115000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 8000 руб., всего 353000 руб.

Взыскать с Открытого акционерного общества "Нижегородкапстрой" местный бюджет расходы по уплате госпошлины в размере 5700 руб.

В остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд течение месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционных жалоб через Советский районный суд г. Нижнего Новгорода.

Судья

С.С.Толмачева

Копия верна: \_\_\_\_\_  
Судья: \_\_\_\_\_  
Секретарь суда: \_\_\_\_\_



Решение (определение) вступило  
в законную силу  
"15" 05 2015 г.  
Копия верна \_\_\_\_\_  
Судья \_\_\_\_\_

