

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Нижний Новгород

26 апреля 2016 года

Нижегородский районный суд города Нижний Новгород в составе председательствующего судьи Китаевой Ю.А., при секретаре Сочешковой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Елиной [REDACTED] к обществу с ограниченной ответственностью «Квартстрой-НН» (ООО «Квартстрой-НН») о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов

у с т а н о в и л:

истец Елина Т.Г. обратилась в суд с иском к ООО «Квартстрой-НН» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, в обоснование заявленных требований указав следующее. 22 августа 20[REDACTED] года между ООО «Квартстрой-НН» и Елиной [REDACTED] был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №2208/2011-В-1, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 16.01.201[REDACTED] года, запись регистрации 32 [REDACTED]. Согласно п.1.1 Договора ответчик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом №6-6 (по генплану) со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой (I очередь строительства II пускового комплекса застройки в квартале улиц Пушкина-Тимирязева) на земельном участке площадью 3254 кв.м. кадастровый номер [REDACTED] по адресу Нижегородская область, г.Н.Новгород, Советский район, в квартале улиц Тимирязева, ул.1-я, 2-я Оранжевые, рядом с домами [REDACTED] по ул.Тимирязева (адрес строительный) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать истцу помещение, а истец обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять жилое помещение номер: [REDACTED], общая площадь, кв.м: [REDACTED] общая площадь с летними, кв.м: [REDACTED] по акту приема-передачи. Оплата по Договору произведена в полном размере, а именно в размере [REDACTED] рублей 00 копеек, что подтверждается платежными поручениями № [REDACTED] от [REDACTED] года и № [REDACTED] от [REDACTED] года. Соответственно, Елина Т.Г. уплатила обусловленную Договором цену в

сроки, установленные Договором. Ответчик согласно ст.2 Договора обязался ввести объект в эксплуатацию не позднее I квартала 2013 года, а передать помещение, указанное в п.1.1 Договора, истцу во II квартале 2013 года. Таким образом, объект в эксплуатацию должны были ввести не позднее 31 марта 2013 года. Передать помещение ответчик обязался не позднее 30 июня 2013 года. Согласно п.2.4 Договора передача помещения Истцу происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Истцом всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Согласно п. 6.1 Договора передача истцу помещения, указанного в п.1.1 Договора осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами. Ответчик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п.2.2 договора, извещает Истца о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п. 11.3 договора. Истец обязался принять от Ответчика помещение в течение 7 (семи) календарных дней, с момента получения уведомления о готовности помещения к передаче. Срок начала передачи и принятия помещения не может быть установлен ранее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней и позднее, чем за 1 (один) месяц до установленного договором срока передачи Ответчиком помещения Истцу. Таким образом, Ответчик обязан был передать объект долевого строительства Истцу в срок до 31 июля 2013 года. В установленный Договором срок объект долевого строительства Истцу передан не был. Период просрочки с 01 августа 2013 года по 24 февраля 2016 года составляет 938 дней. В соответствии с Указанием Банка России от 13.09.2012 №2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России» ставка рефинансирования составляет 8,25% годовых. В соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 «3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. С 03.08.2015г. и по дату составления претензии ключевая ставка составляет 11,0% годовых. Соответственно, в период с 01.08.2013г. по 31.12.2015г. ставка рефинансирования составляла 8,25% годовых, а с 01.01.2016г. ставка рефинансирования приравнивается к ключевой ставке Банка России и составляет 11,0% годовых. Цена объекта долевого строительства по договору составляет ██████████ рубля 00 копеек. Размер неустойки, подлежащей уплате Ответчиком в пользу Истца за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, а именно жилого ██████████, составляет $(1/300 * 8,25\% * ██████████ * 883 * 2) + (1/300 * 11\% * ██████████ * 55 * 2) = 1\,310\,231,25 + 108\,814,977 = 1\,419\,046,23$ руб. Истец считает, что взысканию с ООО «Квартстрой-НН» в пользу Единой Т.Г. подлежит неустойка в размере 999 000 рублей 00 копеек. 26.02.2016 года истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием об уплате

неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объектов долевого строительства, однако претензия осталась без ответа. Неправомерными действиями Ответчика, а именно нарушением предусмотренного Договором срока передачи Истцу объектов долевого строительства, а также необходимостью обращаться за защитой своих прав в суд ввиду отказа Ответчика удовлетворить требование потребителя в добровольном порядке, Истцу причинен моральный вред, который он оценивает в 20 000 рублей. Также в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Истцом были оплачены услуги представителя в размере 15 000 рублей, что подтверждается договором на оказание юридических услуг и соответствующими платежными документами.

На основании изложенного истец просит суд взыскать с ответчика ООО «Квартстрой-НН» в пользу Елиной [REDACTED] неустойку за нарушение предусмотренного договором долевого участия срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 999 000 рублей 00 копеек; компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей 00 копеек; расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей 00 копеек; расходы по оплате услуг нотариуса в размере 1 900 рублей 00 копеек; штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

26 апреля 2016 года истец Елина Т.Г. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дела в свое отсутствие, воспользовалась своим правом на ведение дела через представителя.

Представитель истца Елиной Т.Г. на основании доверенности – Никитина М.С. в судебное заседание явилась, доводы искового заявления поддержала в полном объеме, просила заявленные требования удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Квартстрой-НН» на основании доверенности – Клинова Т.А. в судебное заседание явилась, также представила письменный отзыв на исковое заявление, доводы которого в судебном заседании поддержала в полном объеме, просила применить статью 333 ГК РФ и снизить размер неустойки, компенсации морального вреда и судебных расходов.

Закон создает равные условия для лиц, обладающих правом обращения в суд за судебной защитой, обязав суд извещать их о времени и месте рассмотрения дела, направлять судебные извещения согласно статьям 113, 114 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

По смыслу статьи 14 Международного Пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства.

Учитывая задачи гражданского судопроизводства, принцип правовой определенности, распространение общего правила, закрепленного в части 3 статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации об отложении судебного заседания в случае неявки в судебное заседание кого-либо из лиц, участвующих в деле при отсутствии сведений о причинах их неявки не соответствовало бы конституционным целям гражданского судопроизводства, что в свою очередь не позволит рассматривать судебную процедуру в качестве эффективного средства правовой защиты в том смысле, который заложен в статье 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, статьях 7, 8 и 10 Всеобщей декларации прав человека и статье 14 Международного пакта о гражданских и политических правах.

Таким образом, неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве и иных процессуальных прав, поэтому не может быть препятствием для рассмотрения дела по существу.

Учитывая вышеизложенное, суд в силу статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации считает возможным рассмотреть гражданское дело при данной явке.

Выслушав представителя истца, представителя ответчика, установив юридически значимые для разрешения спора обстоятельства, исследовав и оценив собранные доказательства в их совокупности в соответствии со статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд находит искимые требования истца подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 35 Конституции РФ «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

В соответствии со статьей 45 Конституции РФ «1. Государственная защита прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации гарантируется. 2. Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом».

Согласно статье 46 Конституции РФ «1. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод».

В силу статьи 8 ГК РФ «1. Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему...».

Судом установлено, что 22 августа 2011 года между истцом (Дольщиком) и ответчиком (Застройщиком) был заключен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED]

Согласно п.1.1 Договора ответчик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом №6-6 (по генплану) со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями, подземной автостоянкой (I очередь строительства II пускового комплекса застройки в квартале улиц Пушкина-Тимирязева) на земельном участке площадью [REDACTED] кв.м. кадастровый номер [REDACTED] по адресу Нижегородская область, г.Н.Новгород, Советский район, в квартале улиц Тимирязева, ул.1-я, 2-я Оранжевые, рядом с домами [REDACTED] по ул.Тимирязева (адрес строительный) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать истцу помещение, а истец обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять жилое помещение номер: [REDACTED] общая площадь с летними, кв.м: [REDACTED] по акту приема-передачи.

Ответчик согласно ст.2 Договора обязался ввести объект в эксплуатацию не позднее I квартала 2013 года, а передать помещение, указанное в п.1.1 Договора, истцу во II квартале 2013 года.

Таким образом, объект в эксплуатацию должны были ввести не позднее 31 марта 2013 года. Передать помещение ответчик обязался не позднее 30 июня 2013 года.

Согласно п.2.4 Договора передача помещения Истцу происходит по передаточному акту в соответствии с действующим законодательством при условии надлежащего и полного выполнения Истцом всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

Согласно п. 6.1 Договора передача истцу помещения, указанного в п.1.1 Договора осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами. Ответчик, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п.2.2 договора, извещает Истца о последствиях его неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в порядке, установленном п. 11.3 договора. Истец обязался принять от Ответчика помещение в течение 7 (семи) календарных дней, с момента получения уведомления о готовности помещения к передаче. Срок начала передачи и принятия помещения не может быть установлен ранее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней и позднее, чем за 1 (один) месяц до установленного договором срока передачи Ответчиком помещения Истцу.

Таким образом, Ответчик обязан был передать объект долевого строительства Истцу в срок до 31 июля 2013 года.

Как установлено судом, истец свои обязательства по договору исполнил в полном объеме, оплата по Договору произведена в полном размере, а именно в размере [REDACTED] рублей 00 копеек, что подтверждается

платежными поручениями № [REDACTED] от [REDACTED]

Ответчик свои обязательства в установленный договором срок не исполнил. Передал квартиру истцу по акту приема-передачи только 24 февраля 2016 года.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» - «1. 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.

2. 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.

3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации».

Согласно п. 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013) в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока, период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания

передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Поскольку судом установлено, что ответчиком нарушен срок передачи истцу жилого помещения, предусмотренный договором, суд считает, что требование истца о взыскании с ответчика неустойки подлежит удовлетворению.

Статья 330 ГК РФ, признает неустойкой определенную законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Таким образом, требование истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока исполнения обязательства является законным и обоснованным. Расчет неустойки производится исходя из следующего:

Цена объекта долевого строительства – ██████████ рубль 00 копеек;

Период просрочки с 01.08.2013 года по 24.02.2016 года – 938 дней.

В соответствии с Указанием Банка России от 13.09.2012 №2873-У «О размере ставки рефинансирования Банка России» ставка рефинансирования составляет 8,25% годовых.

В соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 «3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определённого на соответствующую дату.

Соответственно, в период с 01.08.2013 года по 31.12.2015 года ставка рефинансирования составляла 8,25% годовых, а с 01.01.2016 года по 24.02.2016 года ставка рефинансирования приравнивается к ключевой ставке Банка России и составляет 11,0% годовых.

Размер неустойки, подлежащей уплате ответчиком в пользу истца за нарушение предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства:

- за период с 01.08.2013 года по 31.12.2015 года составляет: ██████████ * 8,25% : 150 * 883 дня = ██████████;

- за период с 01.01.2016 года по 24.02.2016 года составляет ██████████ * 11% : 150 * 55 = ██████████

Таким образом, общая сумма неустойки составляет 1 419 046 рублей 22 копейки. Истец просит взыскать с ООО «Квартстрой-НН» в свою пользу неустойку в размере 999 000 рублей 00 копеек.

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

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «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.

Суд, исходя из установленных по делу обстоятельств, учитывая компенсационную природу выплаты, период срока нарушения обязательства, приходит к выводу о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, и считает необходимым снизить размер неустойки до 200 000 рублей. При этом суд учитывает, что взыскание неустойки в большем размере приведет к дестабилизации финансового положения и производственной деятельности ответчика, который продолжает строительство других объектов.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей, данные требования истец основывает на статье 15 Федерального закона «О защите прав потребителей»

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» - 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.

В соответствии со статьей 15 Закона РФ от 07.02.1992 года №2300-1 «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 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».

Согласно пункту 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

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.

Поскольку судом установлен факт нарушения прав истца как потребителя в результате виновных действий ответчика, требование о компенсации морального вреда подлежит удовлетворению.

Определяя сумму компенсации морального вреда, суд исходит из требований разумности и справедливости, соразмерности и степени вины ответчика в причинении вреда, с учетом конкретных обстоятельств дела, понесенных истцом физических и нравственных страданий, суд считает, что в пользу истца должна быть взыскана компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей 00 копеек.

На правоотношения сторон распространяются положения Закона «О защите прав потребителей», в частности положения пункта 6 статьи 13 данного Закона, согласно которого «6. 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».

В соответствии с пунктом 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28 июня 2012 года «При удовлетворении судами требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (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 (п. 6 ст. 13 Закона)».

Судом с ответчика в пользу истца взыскана денежная сумма в размере 202 000 рублей 00 копеек. Следовательно истец вправе рассчитывать на взыскание с ответчика штрафа в размере 50% от взысканной суммы, что составляет 101 000 рублей 00 копеек.

Вместе с тем, суд принимает во внимание факт того, что неустойки ответчиком истцу выплачена не была, а также учитывает тот факт, что ответчиком заявлено ходатайство о применении положений статьи 333 ГК РФ к размеру штрафа, приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50 000 рублей 00 копеек.

В соответствии со статьей 17 Конституции Российской Федерации «3. Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц».

В соответствии с частью 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось

РЕШИЛ:

исковые требования Елиной [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Квартстрой-НН» (ООО «Квартстрой-НН») в пользу Елиной [REDACTED] неустойку в размере 200 000 рублей 00 копеек, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей 00 копеек, штраф в размере 50 000 рублей 00 копеек; нотариальные расходы в размере 1 900 рублей 00 копеек.

В остальной части иска в удовлетворении исковых требований Елиной [REDACTED] отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Квартстрой-НН» (ООО «Квартстрой-НН») в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 5 200 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Нижегородский районный суд города Нижний Новгород.

Судья

Ю.А.Китаева





Нижегородский районный суд
г. Нижнего Новгорода
пронумеровано и закреплено
печатью _____ листов
подпись _____

