

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-4373/2016

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

город Краснодар 31 августа 2016 года

Советский районный суд города Краснодара в составе:

судьи Цыкалова Д.А.

при секретаре Величковска Н.,

с участием:

представителя истца Железняк А.В., действующей на основании доверенности,

представителя ответчика ООО «Сан Хаус» Рожковой И.К., действующей на основании доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Коваль Ю.М. к обществу с ограниченной ответственность «САН ХАУС» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, убытков,

УСТАНОВИЛ:

Коваль Ю.М. обратилась в суд с иском к ООО «САН ХАУС» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, убытков. В обоснование заявленных требований истец указала, что 20 декабря 2013 года между ООО «САН ХАУС» и Рожковой И.К. был заключён договор № долевого участия в строительстве жилого дома, в том числе однокомнатной квартиры <адрес>, общей площадью – 40,35 кв.м, расположенной по адресу: <адрес>

23 января 2015 года между Рожковой И.К. (цедент) и ней (цессионарий) был заключён договор уступки права требования № по договору участия в долевом строительстве № от 20 декабря 2013 года, согласно которому цедент уступает, а цессионарий принимает права по договору долевого участия на вышеуказанные квартиры. Общая стоимость квартир № составляет <данные изъяты> руб. Свои обязательства по оплате квартир она исполнила надлежащим образом.

Согласно п. п. 1.3, 1.4 договора расчётный срок окончания строительства дома в соответствии с графиком строительства – 1-ое полугодие 2015 года, то есть 30 июня 2015 года. Передача квартиры осуществляется в течение 60 календарных дней, со дня получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Однако квартира была передана ей по акту приёма-передачи лишь 09 декабря 2015 года.

Поскольку объект долевого строительства в установленные сроки не сдан, она была вынуждена снимать жилое помещение стоимостью в <данные изъяты> руб. ежемесячно. За период с 05 мая 2015 года по 09 декабря 2015 года ею были понесены убытки в размере <данные изъяты> руб. (<данные изъяты>

27 мая 2016 года в адрес общества она направила претензию с требованием выплатить ей неустойку за неисполнение обязательств по договору долевого участия за период с 01 июля 2015 года по 09 декабря 2015 года в размере <данные изъяты> руб., однако требования общество оставило без внимания.

Просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 июля 2015 года по 09 декабря 2015 года в размере <данные изъяты> руб. <данные изъяты>), в счёт компенсации морального вреда в размере <данные изъяты> руб., штраф в размере 50 % от взысканной суммы, убытки в размере <данные изъяты> руб., расходы по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> руб., расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере <данные изъяты> руб.

В судебном заседании представитель истца, по доверенности Железняк А.В., заявленные требования поддержал в полном объёме, просила суд их удовлетворить. Также пояснила, что Коваль Ю.М. полностью выплатила стоимость квартиры в размере <данные изъяты> руб.

Представитель ООО «САН ХАУС» Рожкова И.К. в судебном заседании исковые требования не признала, пояснила, что нарушение сроков строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома было вызвано рядом объективных причин. 27 ноября 2015 года ответчиком было получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию № №-в-2015. Квартира была передана истцу по акту приёма-передачи 09 декабря 2016 года. Согласно условию договора стоимость квартиры составляет <данные изъяты> руб., однако на момент передачи квартиры у Коваль Ю.М. перед застройщиком образовалась задолженность по оплате стоимости квартиры в размере <данные изъяты> руб. Таким образом, истцом нарушены условия договора долевого участия. На претензию Коваль Ю.М. о выплате неустойки в размере <данные изъяты> руб., было предложено погасить образовавшуюся задолженность в размере <данные изъяты> руб. Просит в удовлетворении исковых требований отказать в полном объёме.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что 20 декабря 2013 года между ООО «САН ХАУС» и Рожковой И.К. был заключён договор № долевого участия в строительстве жилого дома, в том числе однокомнатной <адрес>, общей площадью – 40,35 кв.м, расположенной по адресу: <адрес>.

22 января 2015 года между ООО «САН ХАУС» и Рожковой И.К. было подписано дополнительное соглашение о внесении изменений в договор № долевого участия в строительстве жилого дома от 20.12.2013, в части <адрес>. Согласно условиям дополнительного соглашения стоимость указанной квартиры составляет <данные изъяты> руб.

23 января 2015 года между Рожковой И.К. (цедент) и Коваль Ю.М. (цессионарий) был заключён договор уступки права требования № по договору участия в долевом строительстве № от 20 декабря 2013 года, дополнительному соглашению от 22 января 2015 года, согласно которому цедент уступает, а цессионарий принимает права по договору долевого участия на долю в многоквартирном жилом доме со встроено-пристроенными помещениями и автостоянкой по <адрес>, в виде однокомнатной <адрес>, общей площадью – 40,35 кв.м.

Пунктом 1.2 договора уступки права установлено, что общая стоимость квартиры составляет <данные изъяты> руб. Судом установлено, что обязательства по оплате квартир в размере <данные изъяты> руб. истец исполнила надлежащим образом.

Из материалов дела следует, что 27 ноября 2015 года ООО «САН ХАУС» было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию за №. 09 декабря 2015 года между застройщиком и Коваль Ю.М. был подписан акт приёма-передачи квартиры.

Согласно п. п. 1.3, 1.4 договора расчётный срок окончания строительства дома в соответствии с графиком строительства – 1-ое полугодие 2015 года, то есть 30 июня 2015 года. Передача квартиры осуществляется в течение 60 календарных дней, со дня получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Частью 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что застройщик обязан

передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

На основании 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений жилищные законодательные акты Российской Федерации» 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.

Между тем, застройщик за два месяца до истечения указанного в договоре срока – 30 июня 2015 года передачи квартиры дольщику не направил предложение об изменении условий договора в части срока передачи застройщиком объекта долевого участия.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

27 мая 2016 года в адрес общества истцом была направлена претензия с требованием выплатить неустойку за неисполнение обязательств по договору долевого участия за период с 01 июля 2015 года по 09 декабря 2015 года в размере <данные изъяты> руб.

На данную претензию ООО «САН ХАУС» сообщило, что у Коваль Ю.М. имеется задолженность по оплате квартиры в размере <данные изъяты> руб. Общество не отказывается от выплаты договорной неустойки с учётом выполнения дольщиком условий договора долевого участия в части оплаты квартиры. Однако предложение ответчика истец оставила без внимания.

Нормой ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще 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.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01 июля 2015 года по 09 декабря 2015 года. Между тем, поскольку окончание строительства дома предусмотрено в срок до 30 июня 2015 года, а передача квартиры застройщиком дольщику в течение 60-ти календарных дней с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, суд считает, что неустойку необходимо взыскать за период с 30 августа 2015 года по 09 декабря 2015 года, то есть за 101 день. Таким образом, неустойка за 101 день составляет <данные изъяты> руб. (<данные изъяты>)

Возражая против удовлетворения заявленных требований, представитель ответчика просила снизить размер взыскиваемой неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

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 - абзац 2 п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей».

Учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, являясь способом обеспечения исполнения обязательства застройщика и не должна служить средством обогащения дольщика, но при этом направлена на восстановление прав дольщика, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, то суд приходит к выводу о том, что подлежащая в пользу неустойка, в требуемом размере, является явно несоразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком в связи с чем считает возможным снизить её до <данные изъяты> руб.

Таким образом, суд считает необходимым взыскать с ООО «САН ХАУС» в пользу Коваль Ю.М. за неисполнение обязательств по договору долевого участия неустойку в размере <данные изъяты> руб.

Положением ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акта 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.

Согласно ст. 15 Закон РФ от 07.02.1992 № «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.

Исходя из принципов разумности, справедливости и соразмерности, суд считает возможным взыскать в счёт компенсации морального вреда в пользу Коваль Ю.М. <данные изъяты> руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закон РФ от 07.02.1992 № «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.

Принимая во внимание, что с общества в пользу Коваль Ю.М. взыскана сумма в размере <данные изъяты> руб. (<данные изъяты>), суд считает, что в силу закона с ответчика необходимо взыскать штраф в размере <данные изъяты> руб. (<данные изъяты>).

На основании ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Согласно ч. 1 ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В части взыскания расходов по аренде жилого помещения в размере <данные изъяты> руб., суд считает необходимым отказать, поскольку Коваль Ю.М. не представила суду доказательств

невозможности проживания по адресу регистрации, а именно: <адрес>. Кроме того, оригиналы документов, а именно: договор найма жилого помещения от 05 мая 2015 года и расписки передачи денежных средств суду не представлены.

Разрешая вопрос о судебных расходах, понесенных судом в связи с рассмотрением настоящего дела, суд исходит из следующего.

Требования истца были удовлетворены на сумму <данные изъяты> руб. <данные изъяты> из них: <данные изъяты> руб. – требования имущественного характера, а <данные изъяты> руб. – неимущественного характера.

Таким образом, государственная пошлина по требованиям имущественного характера составляет <данные изъяты> руб., по требованию неимущественного характера – <данные изъяты> руб.

С учётом того, что истец освобождён от уплаты государственной пошлины, суд, на основании абз. 10 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ во взаимосвязи со ст. 98 ГПК РФ считает возможным взыскать с ООО «САН ХАУС» в бюджет муниципального образования город Краснодар государственную пошлину в размере <данные изъяты> руб.

Истцом были понесены судебные расходы по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> руб., по оплате нотариальной доверенности в размере <данные изъяты> руб. Руководствуясь статьями 98, 100 ГПК РФ, исходя из категории дела и количества судебных заседаний, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> руб., по оплате нотариальной доверенности в размере <данные изъяты> руб.

Доводы представителя ООО «САН ХАУС» о том, что Коваль Ю.М. до подписания акта приёма-передачи квартиры не произвела в полном объёме оплату за квартиру, не может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований, поскольку договор о долевом строительстве между истцом и ответчиком не расторгнут.

Более того, данный договор предусматривает самостоятельные штрафные санкции в случае несвоевременного исполнения условий договора, как со стороны истца, так и со стороны ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», ст. ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Коваль Ю.М. к обществу с ограниченной ответственностью «САН ХАУС» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, убытков удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «САН ХАУС» в пользу Коваль Ю.М. неустойку в размере <данные изъяты> руб., в счёт компенсации морального вреда – <данные изъяты> руб., штраф в размере <данные изъяты> руб., судебные расходы в размере <данные изъяты> руб., а всего <данные изъяты> руб.

В остальной части исковые требования Коваль Ю.М. оставить без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «САН ХАУС» в бюджет муниципального образования город Краснодар государственную пошлину в размере <данные изъяты> руб.

Решение может быть обжаловано в Краснодарский краевой суд через Советский районный суд города Краснодара в течение месяца.

Судья Советского

районного суда г. Краснодара Д.А. Цыкалов