

**ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**
от 31 августа 2018 г. по делу № 33-6087/2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда в составе:
председательствующего М.В.Гвозднева,
судей И.Н.Овсянниковой, К.В.Аноприенко,
при секретаре Б.В.Шадрине,

рассмотрела в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Самар А.В. на решение Краснофлотского районного суда г. Хабаровска от 05 июня 2018 года, принятое по гражданскому делу по иску Самар А.В. к Обществу с ограниченной ответственностью «Зеленое поле» о взыскании неустойки, убытков, штрафа, компенсации морального вреда.

Заслушав доклад судьи Овсянниковой И.Н., пояснения Самар А.В., представителя ООО «Зеленое поле» - Сергеевко С.А., судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

Самар А.В. обратилась в суд с иском к ООО «Зеленое поле» о взыскании неустойки, убытков, штрафа, компенсации морального вреда. В обоснование иска указала, что 09.09.2016 г. между ней и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 143/09/16, предметом которого являлось строительство однокомнатной квартиры, площадью 32,93 кв.м. на втором этаже дома, обозначенную под № 4.2.2.А в приложении № 1 к договору, на земельном участке с кадастровым номером 27:17:0329201:1896. В соответствии с п.п. 3.3., 1.7 договора, цена квартиры составила 1 515 372,74 руб., срок передачи квартиры - не позднее 31 декабря 2016 года. 01.12.2016г. между ней и ответчиком заключено дополнительное соглашение к договору, которым сроки по передаче квартиры продлены до 30.09.2017г., однако, в указанный срок квартира передана не была. 14.10.2017 г. она направила в адрес ответчика претензионное письмо с требованием передать квартиру, которое получено ответчиком 24.11.2017 г., однако, было им проигнорировано. Поскольку ответчик так и не передал ей квартиру, 19.01.2018 г. она направила в адрес ответчика претензионное письмо, с требованием уплатить пени, которое также проигнорировано им. На момент подачи иска размер пени составил 104 623,68 руб. Кроме того, из-за просрочки ответчиком исполнения своих обязательств по договору она понесла убытки в виде вынужденной аренды жилого помещения за период с октября 2017 года по настоящее время в общей сумме 102 000 рублей. Необходимость аренды жилого помещения обусловлена отсутствием в г. Хабаровске какого-либо помещения на праве социального найма или на праве собственности, а также тем, что она проживает и работает в г.Хабаровске. Существенно нарушив свои обязательства по договору, ответчик причинил ей моральный вред, который выразился в серьезных переживаниях по поводу перспективы исполнения ответчиком своих обязательств, вынужденного бремени несения расходов по оплате аренды квартиры.

С учетом уточненных исковых требований просила взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи квартиры в размере 150 333, 26 руб.; убытки на аренду жилого помещения в размере 85 000 руб.; компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб.; штраф в размере 50% от присужденной суммы в пользу истца.

Решением Краснофлотского районного суда г.Хабаровска от 05.06.2018 г. исковые требования Самар А.В. удовлетворены частично, с ООО «Зеленое поле» в пользу Самар А.В. взыскана неустойка в размере 20 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 3000 руб., штраф в размере 11500 руб.

С ООО «Зеленое поле» в доход муниципального образования «городской округ г.Хабаровск» взыскана государственная пошлина в размере 1 100 рублей.

В апелляционной жалобе истец Самар А.В. просит решение суда отменить, и принять по делу новое решение. Указывает, что суд дал ненадлежащую оценку всем имеющимся в материалах дела доказательствам. В судебном заседании ответчиком представлены дополнительные доказательства – передаточный акт от 16.11.2017 г. и дополнительное соглашение от 05.08.2017 г., которые отличаются от аналогичных документов, имеющихся у нее.

Письменных возражений относительно доводов апелляционной жалобы не поступило.

Проверив законность и обоснованность решения суда, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав объяснения участвующих в деле лиц, судебная коллегия приходит к следующему.

Как установлено статьей 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве 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.

В силу статьи 6 указанного Федерального закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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, указанная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, 09.09.2016 г. между ООО «Зеленое поле» (застройщик) и Самар А.В. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 143/09-16, в соответствии с условиями которого, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц, на земельном участке с кадастровым номером №, построить 3-х этажный жилой дом с техническими полуподвальными помещениями по адресу: <адрес>, обозначенный под №4 в Приложении № 3 к настоящему договору, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участникам долевого строительства в собственность указанное в п.1.2 договора недвижимое имущество как объект долевого строительства.

Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (п. 1.1 договора).

Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является: однокомнатная квартира, площадью: Согласно проектной документации 32,93 кв.м. (с учетом площади балкона 3,76 кв.м. с понижающим коэффициентом 0,3), на втором этаже дома, обозначенная под № 4.2.2А в приложении №1 к договору (п. 1.2 договора).

В соответствии с п.1.6 договора, срок получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: четвертый квартал 2016г.

Согласно п.1.7 договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства - не позднее 31 декабря 2016г. Объект долевого строительства может быть передан участнику долевого строительства застройщиком досрочно, при этом, застройщик обязуется не позднее чем за 14 рабочих дней до предполагаемой даты, письменно уведомить участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к передаче.

В соответствии с п.2.1.5 застройщик обязуется после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный п.1.7 договора, по акту приема - передачи.

В соответствии с п.2.5 договора, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Как указано в п.3.3 договора, стоимость объекта долевого строительства составляет 1 515 372,74 рублей.

В соответствии с п.п. 5.1, 5.3 договора, передача объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи; после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне в полном объеме причиненные убытки. В случае нарушения обязательств, предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (п.п. 8.1, 8.2 договора).

01.12.2016г. между сторонами подписано дополнительное соглашение № 1 к договору участия в долевом строительстве № 143/09-16 от 09.09.2016г., согласно которому, стороны договорились внести изменения в п.п. 1,6, 1,7 договора, изложив их в следующей редакции: п.1.6 – срок получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – третий квартал 2017 года, п.1.7 - срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства – не позднее 30.09.2017г.

14.10.2017 г. Самар А.В. в адрес ООО «Зеленое поле» направлено претензионное письмо, в соответствии с которым, она требует передать ей объект долевого строительства.

16.11.2017 г. Самар А.В. в адрес ООО «Зеленое поле» направлена претензия, в которой она просит заменить стеклопакет на кухне, в связи с тем, что после проведения работ окно сильно поцарапано. Претензия принята ответчиком 16.11.2017г.

Также 19.01.2018 г. Самар А.В. в адрес ООО «Зеленое поле» направлено претензионное письмо, в соответствии с которым, застройщик был обязан передать квартиру в срок не позднее 30.09.2017г., однако, до настоящего времени квартира не передана, в связи с чем, по состоянию на 19.01.2018г. начислена пеня в размере 87 467, 31 рублей.

Согласно имеющемуся в материалах дела подписанному сторонами соглашению сторон от 05.08.2017г. Самар А.В. приняла от застройщика указанный в п. 1.2 договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 143/09-16 от 09.09.2016 г. объект долевого строительства.

Из п. 4 указанного соглашения сторон следует, что после подписания настоящего соглашения участник долевого строительства берет на себя обязательства по оплате коммунальных платежей, согласно указанным показаниям прибора учета.

Согласно передаточному акту объекта долевого строительства – квартиры со строительным номером № 4.2.2А к договору участия в долевом строительстве жилого дома № 143/09-16 от 09.09.2016 г. объект долевого строительства передан истцу 16.11.2017 г. с момента подписания указанного акта. Стороны считают взаимные обязательства по договору участия в долевом строительстве исполненными и не имеют друг к другу взаимных претензий в рамках договора.

Из сообщения ООО «УК Кампо Верде» от 04.06.2018г., фактически пользоваться спорной квартирой Самар А.В. начала с 05.08.2017 г., с этого времени ею в квартире были начаты ремонтные работы, завозились строительные материалы, приезжали рабочие.

Разрешая спор и удовлетворяя требования истца частично, суд первой инстанции, руководствуясь ст.ст. 1, 8, 153, 333 ГК РФ, положениями вышеназванного федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, закона РФ «О защите прав потребителей», разъяснениями п.п. 71, 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 г. №7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств», пришел к выводу об обоснованности требований истца о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, поскольку, как установлено судом, объект долевого строительства был передан истцу с нарушением установленного договором срока.

Судом обоснованно не приняты доводы истца о нарушении застройщиком сроков передачи объекта долевого строительства на 233 дня, поскольку они опровергаются материалами дела, а именно подписанным сторонами передаточным актом, согласно которому, объект долевого строительства передан истцу 16.11.2017г.

Согласно ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 6 данного закона 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.

В силу ч. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Как разъяснено в пункте 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 04.12.2013, суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Из разъяснений, приведенных в абз. 1 п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" следует, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п. п. 3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Учитывая указанные нормы материального права, принимая во внимание конкретные обстоятельства данного гражданского дела, принимая во внимание представленные доказательства, ценность подлежащего защите права потребителя, судебная коллегия полагает, что размер неустойки судом снижен чрезмерно, чем допустивший нарушение ответчик фактически освобожден от ответственности, которая предусматривается гражданским законодательством для лиц, допустивших просрочку в исполнении обязательств, а истец поставлен в заведомо невыгодное положение в сравнении с ответчиком, в связи с чем судебная коллегия находит возможным увеличить размер неустойки до 32959,36 руб. $(1515372,74 \times 7,25\% / 100\% \times 1/300 \times 45 \text{ (дней)} \times 2)$ взыскиваемой за период с 03.10.2017 по 16.11.2017г., что, по мнению судебной коллегии, будет соответствовать размеру ответственности ответчика перед истцом.

Оснований для изменения решения в части взыскания размера компенсации морального вреда, не имеется, судом размер определен с учетом требований ст. 1101 ГК Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении исковых требований истца о возмещении убытков в виде расходов на оплату аренды за съемное жилое помещение, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств необходимости проживания в квартире по адресу: <адрес>, истец зарегистрирована в <адрес> и не лишена права на проживания по указанному адресу.

Между тем судом первой инстанции не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно статье 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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 неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

Из материалов дела следует, что объект долевого строительства должен был быть передан до 30 сентября 2017 г., однако фактически передан участнику долевого строительства 16 ноября 2017 г.

Истец Самар А.В. зарегистрирована в г.Комсомольске-на-Амуре т.е. в населенном пункте, находящемся на значительном расстоянии от места фактического проживания и работы, при этом в материалах дела отсутствуют какие либо доказательства свидетельствующие о том, что у истца имеется в праве собственности жилое помещение в г. Хабаровске.

Самар А.В. была вправе рассчитывать на своевременную передачу квартиры по договору участия в долевом строительстве и в период просрочки застройщика по передаче квартиры вынужденно продолжала нести затраты по найму жилого помещения.

Таким образом, между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства, и затратами, понесенными участником по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание, что в подтверждение убытков представлены: договор аренды квартиры, а также акт сдачи – приемки квартиры, расписки наймодателя о получении от Самар А.В. платы за наем жилья, судебная коллегия приходит к выводу, что исковые требования истца о взыскании затрат, понесенных истцом по вынужденному найму жилого помещения, подлежат удовлетворению частично, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию указанные расходы за период с октября 2017г. по 16.11.2017 г. в общей сумме 25500 (17000 + 8500).

Ввиду изменения размера неустойки, а также взысканием убытков, штраф, взысканный судом в порядке пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" подлежит увеличению до 30729,68 руб.

Доводы Самар А.В. о том, что в её экземплярах отсутствуют даты составления передаточного акта и соглашение сторон, не являются основанием для отмены решения суда, поскольку в судебном заседании суда апелляционной инстанции истец факт подписания передаточного акта объекта долевого строительства и соглашение сторон не оспаривала.

Обстоятельство того, что спор рассмотрен судом в отсутствие истца, восполнено судом апелляционной инстанции, и Самар А.В. обеспечена реальная возможность как дать пояснения по делу, так и представить доказательства в подтверждение своей позиции по делу.

С учетом изложенного, решение суда подлежит изменению в части размера взысканных сумм неустойки, штрафа, государственной пошлины, и отмене в части отказа во взыскании убытков, в остальной части апелляционная жалоба не содержит доводов, влекущих его отмену, нарушения норм процессуального права, являющихся в соответствии с ч. 4 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены решения, судом не допущено.

Руководствуясь статьями 328 – 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Краснофлотского районного суда г. Хабаровска от 05 июня 2018 года изменить в части взысканных сумм неустойки, штрафа, размера государственной пошлины, отменить в части отказа во взыскании убытков,

в указанной части принять новое решение, которым взыскать с ответчика ООО «Зеленое поле» в пользу истца Самар А.В. неустойку в размере 32959,36 руб., штраф в размере 30729,68 руб., убытки в размере 25500 руб., взыскать с ООО «Зеленое поле» в доход муниципального образования «городской округ г.Хабаровск» государственную пошлину в размере 2253,78 руб.,

в остальной части решение суда оставить без изменения.

Председательствующий: М.В.Гвоздев

Судьи: К.В.Аноприенко

И.Н.Овсянникова