

Дело № 33-8178/2019 (в суде первой инстанции дело №2-5816/2019)

ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 ноября 2019 года

г.Хабаровск

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда
в составе:

председательствующего Жельнио Е.С.,

судей

Скурихиной Л.В., Верхотуровой И.В.

при секретаре

Плиско Э.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в городе Хабаровске гражданское дело по иску [REDACTED] к обществу с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, по апелляционной жалобе представителя [REDACTED] – Дёмина С.В. на решение Центрального районного суда г. Хабаровска от 1 августа 2019 года,

заслушав доклад судьи Верхотуровой И.В., пояснения представителя истца Дёмина С.В., представителя ООО «[REDACTED]» Кондратьева М.Н.,

у с т а н о в и л а:

[REDACTED] Е.А. обратилась в суд с иском к ООО «[REDACTED]» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 295 027, 85 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., штрафа, судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 20.000 руб. В обоснование предъявленных требований указала, что 27.03.2017г. заключила с ответчиком договор № [REDACTED] 11/24 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с которым ответчик обязался построить и передать истцу жилое помещение – квартиру в многоквартирном доме по адресу: Хабаровский край, с. [REDACTED] ул. [REDACTED] 11, с учетом дополнительного соглашения не позднее 31.12.2018г. Цена договора в размере 3 806 811 руб. оплачена истцом в полном объеме. Ответчик нарушил условие договора о сроке передаче объекта строительства, квартиру не передал до настоящего времени. Претензию об уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта строительства не удовлетворил. Кроме того, истец понесла убытки в размере 150 000 руб., связанные с арендой жилого помещения, в котором она была вынуждена проживать на период просрочки передачи квартиры с января 2019г.

Представитель ответчика иск не признал, просил уменьшить размер неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, ссылаясь на просрочку по вине третьих лиц, просрочивших исполнение обязательств по монтажу инженерных сетей для жизнеобеспечения дома.

Решением Центрального районного суда г. Хабаровска от 01.08.2019г. исковые требования удовлетворены частично. С ООО «[REDACTED]» в пользу [REDACTED] Е.А. взыскана неустойка за период с 01.01.2019г. по 30.05.2019г. в размере 150 000 руб., компенсация морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 77 500 руб., расходы на оплату услуг представителя в

размере 15 000 руб. В доход бюджета городского округа «Город Хабаровск» взыскана государственная пошлина в размере 4 500 руб.

В апелляционной жалобе представитель [REDACTED] Е.А. – Дёмин С.В. просит решение суда отменить и принять новое, которым требования в части взыскания неустойки и убытков удовлетворить в полном объеме, ссылаясь на неприменение судом закона подлежащего применению, отсутствии оснований для уменьшения размера неустойки. Считает, что у суда не было оснований применять ст. 333 ГК РФ, поскольку ответчик доказательств несоразмерности последствиям нарушения обязательства, не представил. Также считает, что суд необоснованно отказал во взыскании убытков, понесенных истцом в связи арендой иного жилого помещения для проживания, указав, что необходимость найма жилого помещения является следствием просрочки передачи квартиры; возможность предоставить доказательства, подтверждающие факт необходимости несения данных расходов в суде первой инстанции не имелось в связи с отклонением судом первой инстанции ходатайства об отложении судебного разбирательства.

Истец в судебное заседание суда не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещалась надлежащим образом, ходатайств об отложении судебного разбирательства не заявляла, просила рассмотреть дело в ее отсутствие, на основании ч. 3 ст. 167 ГПК РФ судебная коллегия рассмотрела дело в отсутствие истца.

Проверив законность вынесенного судом решения по правилам ч.1 ст.327.1 ГПК РФ по доводам апелляционной жалобы, возражений, изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений выслушав пояснения представителей сторон, приобщив к материалам дела дополнительные доказательства и исследовав их, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 27.03.2017г. между [REDACTED] Е.А. и ООО «[REDACTED]» заключен договор долевого участия в строительстве №G-11/24, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный дом и передать истцу объект долевого строительства – квартиру № 24, площадью 63,57 кв м, расположенную на 3 этаже многоквартирного жилого дома № 11 по ул. [REDACTED] в с. [REDACTED] Хабаровского района Хабаровского края.

Согласно п. 4.1 договора передача объекта долевого строительства застройщиком участнику долевого строительства должна быть произведена в течение 6 месяцев после ввода жилого дома в эксплуатацию. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию определен до 27.01.2018г.

Цена договора определена в размере 3 806 811 руб., и оплачена истцом за счет собственных средств в размере 2 476 811 руб. и целевых кредитных средств в размере 1 330 000 руб., предоставленных ФАКБ «Инвестторгбанк» (ПАО) [REDACTED] Е.А., что подтверждается (квитанцией к приходному кассовому ордеру №449 от 06.10.2017г. и платежным поручением №7364 от 06.10.2017г.

Дополнительным соглашением от [REDACTED] к договору № [REDACTED]-11/24 от 27.03.2017г., изменена редакция пункта 4.1 и установлена обязанность застройщика обеспечить ввод в эксплуатацию объекта не позднее 2 квартала 2018 года.

Таким образом, согласно условий дополнительного соглашения передача объекта долевого строительства застройщиком должна быть произведена не позднее 31.12.2018г.

Согласно уведомлениям застройщика от 18.06.2018г. истцу предлагалось заключить дополнительное соглашение о переносе срока ввода объекта в эксплуатацию на 4 квартал 2018 года с указанием причин, необходимостью реконструкции сети канализаций близлежащих кварталов долгое время являющихся бесхозными, что повлекло перераспределение потока денежных средств на реконструкцию данной сети канализации (л.д.63); 22.03.2019г. о переносе срока ввода объекта в эксплуатацию на 2 квартал 2019 года с указанием причин; попадания выполнения остаточных работ по благоустройству дома № 34, таких как отделка квартир и мест общего пользования гипсовой штукатуркой и краской, в зимний период, приведет к потере качества и увеличению затрат на прогрев дома 9 (л.д. 61).

Дополнительные соглашения истцом не подписаны.

Объект долевого строительства до настоящего времени истцу не передан.

Претензия истца от 16.04.2019г. о выплате пени за просрочку передачи квартиры получена ответчиком 16.04.2019г., оставлена без ответа и удовлетворения.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004г. 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 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.

Согласно пункту 1 статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

В абзаце втором пункта 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012г. N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что 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.

Как разъяснено в пункте 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.07.2017г., размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии заявления застройщика. Последний должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, на основании договора долевого участия в строительстве, руководствуясь положениями ст. ст. 309, 310 ГК РФ, ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», установив, что ответчиком нарушен срок исполнения обязательства по передаче истцу объекта долевого строительства - квартиры, предусмотренного дополнительным соглашением к договору долевого участия в строительстве от №G-11/24 от 27.03.2017г. (за период с 01.01.2019 по 30.05.2019 – рассчитан истцом), пришел к правильному выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательства в размере, установленном в ст. 6 Федерального закона N 214-ФЗ, правильно определил период неустойка с 01.01.2019г. по 30.05.2019г., и уменьшил неустойку на основании ст. 333 ГК РФ с 295 027,85 руб. до 150 000 руб., взыскал компенсацию морального вреда в размере 5000 руб., а также штраф на основании ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей.

Доводы апелляционной жалобы о несогласии с размером неустойки, отсутствии оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ к заявленной истцом неустойки, судебная коллегия отклоняет в связи со следующим.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае, исходя из установленных по делу обстоятельств. Следовательно, неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательства, для другой стороны. Под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства понимается установление судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба причиненного в результате совершения им правонарушения.

При определении размера неустойки суд первой инстанции на основании ходатайства ответчика, с учетом конкретных обстоятельств дела, периода просрочки, стоимости объекта долевого строительства, применение ст. 333 ГК РФ, в настоящем деле соответствует требованиям закона и устанавливает разумный баланс между размером убытков, причиненных гражданину в связи с просрочкой сдачи объекта долевого строительства и начисленной суммой неустойки, исключая получение гражданином необоснованной и несоразмерной выгоды вследствие взыскания неустойки.

Обстоятельств, свидетельствующих о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований о взыскании неустойки в полном размере по делу не установлено, и из доводов апелляционной жалобы не усматривается.

Доводы жалобы о несогласии с отказом во взыскании убытков, понесенных истцом в связи с арендой жилого помещения для проживания, заслуживают внимание.

Согласно статье 10 Федерального закона от 30.12.2004г. 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 ненадлежащим образом 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.

Согласно пункту 2 статьи 15 ГК РФ 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).

Из материалов дела следует, что объект долевого строительства должен был быть передан до 31.12.2018г., но до настоящего времени участнику строительства не передан.

Е.А. зарегистрирована по месту жительства по адресу: г. Хабаровск, ул. [REDACTED] д. [REDACTED] кв.2, которая принадлежит на праве собственности [REDACTED] И.И. (л.д. 83-85).

Указанное жилое помещение в г.Хабаровске находится на расстоянии транспортной доступности общественного транспорта до с. [REDACTED] Хабаровского района.

Жилое помещение по адресу: г. Хабаровск, ул. [REDACTED] д. [REDACTED] кв. [REDACTED] собственником [REDACTED] И.И. передано в аренду [REDACTED] А.С. сроком с 01.08.2017г. по 31.07.2020г.

В собственности [REDACTED] Е.А. отсутствует на праве собственности жилое помещение в г. Хабаровске и в с. [REDACTED]

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 18.04.2019г., следует, что ранее [REDACTED] Е.А. на праве общей долевой собственности принадлежало 2/3 доли в праве на жилое помещение – квартиру по адресу: г. Хабаровск, ул. [REDACTED] д. [REDACTED] кв. [REDACTED] которая была продана ею в [REDACTED] году (л.д. 36).

Согласно договору найма от 17.06.2018г., заключенного между собственником жилого помещения [REDACTED] Е.А. и [REDACTED] Е.А., [REDACTED] Е.А. передана во временное пользование двухкомнатная квартира по адресу: г.Хабаровск, ул. [REDACTED] д. 5 кв. [REDACTED] с оплатой ежемесячно 25000 руб. без учета коммунальных платежей. За период с 01.01.2018г. по 01.07.2019г. [REDACTED] Е.А. оплатила собственнику помещения за наем жилья 150 000 руб. (л.д. 27-35).

[REDACTED] Е.А. 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, отсутствием у участника долевого строительства жилого помещения на праве собственности и затратами, понесенными участником по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь.

Учитывая изложенное, вывод суда первой инстанции об отсутствии оснований для взыскания понесенных истцом расходов по найму жилого помещения является ошибочным.

При таких обстоятельствах судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда находит, что при рассмотрении настоящего дела в части разрешения требований о взыскании убытков по найму жилья судом первой инстанции допущены нарушения норм материального права, решение в указанной части подлежит отмене с принятием нового решения об удовлетворении иска, изменению в части взыскания с ответчика штрафа и государственной пошлины.

С ООО «[REDACTED]» в пользу [REDACTED] Е.А. подлежит взысканию убытки в размере 150 000 руб., штраф в размере 152 500 руб., в местный бюджет государственная пошлина в размере 6 500 руб.

Руководствуясь ст.ст. 328-330 ГПК РФ, судебная коллегия
о п р е д е л и л а:

Решение Центрального районного суда г. Хабаровска от 1 августа 2019 года по делу по иску [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] к обществу с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» о взыскании неустойки компенсации морального вреда, штрафа отменить в части отказа во взыскании убытков, изменить в части взыскания штрафа и государственной пошлины и в указанных частях принять новое решение.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «» в пользу убытки в размере 150 000 руб., штраф в размере 152500 руб., в доход бюджета городского округа «Город Хабаровск» государственную пошлину в размере 6 500 руб.

Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия.

Судебные постановления суда первой и апелляционной инстанции могут быть обжалованы в суд кассационной инстанции в течение трех месяцев со дня их вступления в законную силу путем подачи кассационной жалобы в Девятый кассационный суд общей юрисдикции через суд первой инстанции.

Председательствующий


Е.С. Жельнио

Судьи


Л.В. Скурихина

КОПИЯ
ВЕРНО: секретарь
Хабаровского областного суда


И.В. Верхотурова





