

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

01 августа 2019 г.

г.Хабаровск

Центральный районный суд г.Хабаровск Хабаровского края в составе председательствующего судьи Митчиной Л.А., при секретаре Лютовой А.А., с участием представителя истца Дёмина С.В., представителей ответчика Грачева А.А. и Сараевой Д.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к обществу с ограниченной ответственностью «[REDACTED]» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа, расходов на оплату услуг представителя,

установил:

[REDACTED] Е.А. обратилась в суд с иском к ООО «[REDACTED]» о взыскании неустойки, денежной компенсации морального вреда, штрафа, расходов на оплату услуг представителя. В обоснование иска указав, что 27.03.2017 она заключила с ООО «[REDACTED]» договор №G-11/24 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого, ответчик обязался построить и передать ей жилое помещение – квартиру №24, площадью 63,57 кв.м, расположенную в многоквартирном доме по адресу: Хабаровский край, [REDACTED] ул. [REDACTED] строительный номер дома № 11, подъезд 1, этаж 3. Дата ввода объекта в эксплуатацию - не позднее 27.01.2018; одновременно с этим стороны подписали дополнительное Соглашение к Договору, которым установили срок ввода дома в эксплуатацию во II квартале 2018 года, т.е. до 31.12.2018; данный срок был нарушен ответчиком. До настоящего времени квартира истцу не передана. Цена жилого помещения по условиям договора составляет 3 806 811 рублей. Обязанности оплате исполнены истцом надлежащим образом, тогда как помещение истцу на момент обращения в суд передано не было. Истцом 16.04.2019 направлена досудебная претензия, однако по настоящее время требования истца не исполнены. Таким образом, просрочка исполнения обязательства образовалась за период с 01.01.2019 по 30.05.2019. Просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за указанный период в размере 295 027,85 рублей, убытки, причиненные несвоевременной передачей квартиры, в виде расходов по аренде жилого помещения в размере 150 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей, штраф.

Истец [REDACTED] Е.А., в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела извещалась, ходатайствовала о рассмотрении дела в её отсутствие.

При указанных обстоятельствах, руководствуясь ст.167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ), суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося лица.

Представитель истца Демин С.В. в судебном заседании поддержал иски требования в полном объеме по основаниям изложенным в иске, просил иск удовлетворить в полном объеме.

Представители ответчика Грачева А.А. и Сараева Д.Р. в судебном заседании требования истца не признали, поддержали позицию изложенную в своем письменном отзыве, согласно которому о причинах задержки ввода в эксплуатацию жилого дома истцу было сообщено письмами: б/н от 18.06.2018, исх. № 118 от 22.03.2019. Объект «Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Хабаровский край, [REDACTED]

с. [REDACTED] участок примыкает к югу к земельному участку жилого дома №34 по ул. [REDACTED] не был введен в эксплуатацию в предполагаемые изначально сроки по вине третьих лиц, просрочивших исполнение обязательства по монтажу инженерных сетей, необходимых для жизнеобеспечения дома. В связи с этим, Ответчик заявляет, что неустойка за нарушении сроков исполнения обязательств по передаче Объекта в размере 295 027,85 руб. несоразмерна последствиям нарушения обязательства, в связи с чем ходатайствует о применении ст. 333 ГК РФ. Просят уменьшить размер взыскиваемой неустойки. Считают, что истец не доказала необходимости аренды иного помещения, отличного от того, в котором та зарегистрирована. Истец не доказала обоснованность аренды помещения и причинение ей морального вреда. Считают, что штраф не подлежит взысканию, поскольку не представлено доказательств незаконности действий застройщика. Расходы на представителя не доказаны и завышены. В связи с указанным просят в иске отказать.

Выслушав участников процесса, изучив материалы гражданского дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п.1 ст.4 Федерального закона от 30 декабря 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", 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.

27.03.2017 между ООО «Гринвиль» и Писарской Е.А. заключен договор участия в долевом строительстве №G-11/24, по условиям которого ответчик обязался построить квартиру, площадью 63,57 кв.м, 3 этаж, расположенную по адресу: Хабаровский край, [REDACTED] с. [REDACTED] ул. [REDACTED] строительный номер дома № [REDACTED] подъезд 1, этаж 3, с ценной в 3 806 811 рублей, и передать ее истцу не позднее 31 декабря 2018 года.

Исходя из пояснений представителя истца и материалов дела, истец осуществила оплату по договору участия в долевом строительстве № G-11/24, в полном объеме, что и не оспаривается ответчиком и подтверждается представленными платежными документами и актом сверки платежей. Претензии по оплате к истцу, со стороны ответчика не представлялись.

Согласно ст.12 Федерального закона от 30 декабря 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" обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) определено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В соответствии со ст.314 ГК РФ, если обязательство предусматривает 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 п.1 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 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" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Пояснениями сторон и материалами дела установлено, что в нарушение условий договора и приведенных выше норм материального права, объект строительства в срок установленный договором, дополнительным Соглашением к договору, до 31 декабря 2018 года, истцу передан не был.

Согласно п.2 ст.6 вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004г. №14-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 РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В соответствии с п.3 ст.401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Доказательств указанного суду стороной ответчика не представлено. Довод стороны ответчика о невозможности исполнений условий договора по вине третьих лиц не подтвержден доказательствами, в связи с чем судом отклоняется.

В силу требований ст.330 ГК РФ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств должник обязан выплатить кредитору неустойку. Согласно п.1 ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

Согласно п.1 ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Предусмотренное названной нормой право суда на уменьшение предъявленной к взысканию неустойки в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства представляет собой механизм реализации заложенного в гражданском законодательстве принципа обеспечения восстановления нарушенных прав путем установления баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером ущерба, причиненного в результате нарушения им обязательств.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 15.01.2015 №7-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Паршина А.В. на нарушение его конституционных прав частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», часть первая статьи 333 ГК РФ, предусматривающая возможность установления судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате совершенного им правонарушения, не предполагает, что суд в части снижения неустойки обладает абсолютной инициативой - исходя из

принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе (п.2 ст.1 ГК РФ) неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика.

Ответчик просил применить ст.333 ГК РФ к заявленной к взысканию неустойке.

Расчет неустойки, произведенной истцом, не оспорен ответчиком, проверен и принимается судом.

Вместе с тем, суд, учитывая вышеизложенные нормы права и позицию Конституционного Суда РФ, полагает необходимым снизить размер взыскиваемой неустойки за заявленный период до 150 000 рублей.

Согласно п.9 ст.4 Федерального закона от 30 декабря 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" 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 ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

В соответствии со ст.1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

В этой связи, суд отклоняет доводы ответчика в указанной части, и считает обоснованными требования истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда, размер которой определяется судом исходя из характера и степени причиненного вреда, а также требований разумности и справедливости, и подлежит взысканию в размере 5 000 руб. в пользу истца; заявленную к взысканию сумму компенсации морального вреда суд считает необоснованно завышенной.

Требование истца о взыскании убытков, понесенных на аренду жилого помещения, не подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с п. 2 ст. 15 ГК РФ по 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 ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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 быть передан до 31.12.2018, однако до подачи истцом данного искового заявления объект передан не был.

Согласно договору найма жилого помещения от 17.06.2018 истец снимает жилое помещение в г.Хабаровк, ул. [REDACTED] с арендной платой 25 000 руб. в месяц.

В обоснование расходов истец представила суду расписки о передаче денежных средств арендатору за период с декабря 2018 г. по май 2019 г. включительно в общем размере 150 000 руб..

Истец настаивает на том, что данная необходимость обусловлена отсутствием у неё какого-либо помещения на праве соцнайма или на праве собственности, в обоснование чего представляет выписку из ЕГРН.

Вместе с тем, из представленной суду истцом доверенности следует, что она зарегистрирована в г.Хабаровск, ул. [REDACTED] 19- и доказательств того, что в указанном жилом помещении проживание не возможно, истец суду не представила, кроме того, арендуемая квартира расположена в г.Хабаровк, а приобретаемая квартира расположена в Хабаровском районе Хабаровского края и необходимость аренды квартиры в г.Хабаровск при указанных обстоятельствах также не подтверждена.

В соответствии с п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В материалы дела представлена претензия истца ответчику, с входящим штампом ответчика от 16.04.2019, согласно которой истец предлагает ответчику выплатить неустойку в досудебном порядке, в связи с чем доводы стороны ответчика в указанной части суд отклоняет.

Поскольку в судебном заседании было установлено, что ответчик не исполнил в добровольном порядке требования потребителей, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф в размере 50% от суммы, присужденной в его пользу в размере 77 500 рублей.

В соответствии со ст. ст. 94, 98 ГПК РФ расходы на оплату услуг представителей относятся к издержкам связанным с рассмотрением дела. Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом при рассмотрении дела понесены расходы, связанные с оплатой услуг представителя в сумме 20 000 рублей, что подтверждается представленным стороной истца договором поручения от 25.10.2018 и распиской о передаче денежных средств.

В пунктах 11, 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статья 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма

