Решение

       Дело №2-6988/2018

    РЕШЕНИЕ

    Именем Российской Федерации

    30 июля 2018 года                                                                        город Казань

    Советский районный суд г. Казани в составе

    председательствующего судьи Ивановой И.Е.

    при секретаре судебного заседания Валиахметовой Л.В.

    с участием представителя истца ++++а А.С.,

    рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ++++ Д.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «++++» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве и компенсации морального вреда,

    УСТАНОВИЛ:

        ++++ Д.А. (далее – истец, участник долевого строительства) обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «++++» (далее – ответчик, застройщик) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве и компенсации морального вреда, в обосновании своих требований указав, что <дата изъята> между ++++ Д.А. и ООО «ЖК «++++» был заключен Договор <номер изъят> участия в долевом строительстве жилого комплекса по <адрес изъят>.

Участник долевого строительства в полном объеме выполнил свои обязательства, в том числе полностью оплатил цену Договора в размере 2 556 600 рублей.

    В соответствии с п.п. 1.4., 2.1. Договора ответчик обязался построить и передать в собственность однокомнатную квартиру <номер изъят>, блок-секция <номер изъят>, на 10 этаже, общей площадью 38,22 кв.м., многоквартирного дома (жилой комплекс «++++») по адресу: <адрес изъят> (далее - «Объект»).

В нарушение пункта 2.2. договора участия в долевом строительстве обязательство по передаче объекта долевого строительства не исполнено.

На основании вышеизложенного истец просит взыскать с ответчика неустойку в размере 307 473,76 рублей; компенсацию причиненного морального вреда в сумме 50 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя.

        Представитель истца ++++ А.С., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал, просил удовлетворить их в полном объеме.

        Представитель ответчика – Гарифуллина Э.Д., действующая на основании доверенности, в судебное заседание не явилась, представила отзыв на исковое заявление, согласно которому с исковыми требованиями не согласилась, просила в их удовлетворении отказать, в случае удовлетворения иска просила снизить размер заявленной к взысканию неустойки.

        Выслушав пояснения представителя истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

        В соответствии со статьей 309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

    Согласно статье 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

    Частью 1 статьи 1 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) предусмотрено, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и, возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты – долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

    Из части 1, пункта 2 части 4, части 9 статьи 4 указанного Федерального закона следует, что 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. Договор должен содержать, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. 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 силу частей 1, 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ 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, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что, если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страховая, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) применяется в части, не урегулированной специальными законами.

    Как следует материалов дела и установлено судом, на основании договора от <дата изъята> <номер изъят> участия в долевом строительстве по <адрес изъят> застройщик в срок до <дата изъята> обязалось передать объект долевого строительства – однокомнатную квартиру <номер изъят> на 10 этаже 33 блок-секции общая проектная площадь 38,22 кв.м, а истец – уплатить 2 556 600 рублей и принять объект долевого строительства.

    Сторонами не оспаривается, что многоквартирный дом в эксплуатацию не введен, объект долевого строительства истцу не передан, при таких обстоятельствах общество не выполнило своих обязательств перед участником долевого строительства по предоставлению жилого помещения в срок, установленный договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома до настоящего времени, чем нарушило условия договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от <дата изъята> <номер изъят>, в соответствии с которым был определен срок передачи объекта долевого строительства до <дата изъята>.

    В связи с этим, заявленные требования о взыскании неустойки за нарушение передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> являются обоснованными.

    Размер неустойки за заявленный истцом период с <дата изъята> по <дата изъята>, по договорам долевого участия в строительстве <номер изъят>, рассчитанной по правилам ч.2 ст.6 ФЗ № 214-ФЗ, будет составлять: 2 556 600 х 165 х 8,14%/150 = 228 917 рублей 96 копеек.

    Ранее ++++ Д.А. уже была взыскана неустойка по решению суда от <дата изъята>, <дата изъята>, <дата изъята>, <дата изъята>.

    В ходе судебного разбирательства представителем ответчика заявлено ходатайство об уменьшении суммы неустойки, мотивировав тем, что строительство дома затягивается по причине тяжелого финансового положения компании вызванной низким уровнем продаж квартир.

Так, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, и суду предоставлено право снижения размера неустойки в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Таким образом, неустойка является мерой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, направленной на восстановление нарушенного права.

При этом неустойка может быть предусмотрена законом или договором.

Предусмотренная статьей 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойка имеет гражданско-правовую природу и является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств.

Предоставленное законом суду право снижения размера неустойки в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, длительность неисполнения обязательства, значительное превышение размера взыскиваемой неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, заявленная неустойка подлежат снижению на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2.2 Определения от 15 января 2015 года№ 7-О, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении.

Кроме того, возможность уменьшения размера неустойки согласуется с позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной 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 04 декабря 2013 года.

Пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации направлен на реализацию основанного на общих принципах права требования о соразмерности ответственности. Суды при разрешении этого вопроса в каждом конкретном случае обязаны учитывать специфику данного вида правоотношений и характер охраняемого государством блага.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств. Поскольку степень соразмерности заявленной неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, то только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Принимая во внимание, что ответчик является хозяйствующим субъектом в области строительства многоквартирных жилых домов, взыскание неустойки в указанном выше размере может негативно сказаться на его финансовом положении.

Суд принимает также во внимание, что истцом не предоставлено доказательств соразмерности заявленной неустойки, а равно тяжелого положения либо негативных последствий, связанных с нарушением срока передачи объекта долевого строительства, суд полагает необходимым в соответствии с положениями статьи 333 Гражданского кодекса Российской снизать размер подлежащей взысканию неустойки до 30 000 рублей.

При этом, исходя из разъяснений абзаца второго п. 76 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" следует, что правила пункта 6 статьи 395 ГК РФ не применяются при уменьшении неустойки, установленной за нарушение неденежного обязательства, если иное не предусмотрено законом.

Поскольку у ответчика отсутствуют денежные обязательства перед истцом, а неустойка в конкретном случае применяется за нарушение передачи объекта долевого строительства, то есть неденежного обязательства, размер подлежащей взысканию неустойки может быть снижен и ниже предела, установленного пунктом 1 статьи 395 ГК РФ.

В силу статьи 15 Закона "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.

Поскольку судом установлена вина ответчика в ненадлежащем исполнении обязательств по договору долевого участия в строительстве и, тем самым, нарушение прав истца как потребителя, с учетом степени вины, требований разумности и справедливости, степени нравственных страданий истца, суд полагает требование о компенсации морального вреда с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда подлежащим удовлетворению в размере 2 000 рублей.

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, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Добровольно требования ++++ Д.А. ответчиком удовлетворены не были. Подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца сумма составляет 32 000 рублей, сумма штрафа будет составлять 16 000 рублей.

    Указанный штраф фактически представляет собой неустойку как способ обеспечения обязательства по исполнению законных требований потребителя (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации) и, следовательно, последняя по общему правилу может быть снижена в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по заявлению заинтересованной стороны.

    Учитывая, что заявленная к взысканию неустойка снижена судом по основанию несоразмерности нарушенному обязательству, то оснований для снижения штрафа, предусмотренного Законом о защите прав потребителей, суд не находит, поскольку последний исчислен из размера неустойки сниженного в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, таким образом с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 16 000 рублей.

В соответствии со статьей 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно положениям статьи 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся в том числе расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей.

В соответствии с частью 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В силу статьей 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

    Интересы истца в суде представлял ++++ А.С. на основании доверенности от <дата изъята> и договора на оказание юридических услуг от <дата изъята>. Стоимость услуг по договору составляет 15 000 рублей, которые истцом были оплачены, согласно квитанции от <дата изъята> Исходя из сложности дела и степени участия представителя в судебном разбирательстве – участвовал в двух судебных заседаниях, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца 10 000 рублей в счет возмещения расходов, связанных с оплатой услуг представителя в разумных пределах. С учетом изложенных обстоятельств, исковые требования подлежат удовлетворению частично.

    Истец в силу пункта 3 статьи 17 Закона о защите прав потребителей освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд.

    Согласно статье 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

    Таким образом, в силу положений пункта 4 части 2 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 61.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 1 400 рублей.

    Руководствуясь ст. ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

    РЕШИЛ:

Иск ++++ Д.А. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «++++» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве и компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «++++» в пользу ++++ Д.А. 30 000 (тридцать тысяч) рублей неустойки, 2 000 (две тысячи) рублей в счет компенсации морального вреда, судебные расходы в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, штраф в размере 16 000 (шестнадцать тысяч) рублей.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «++++» в доход муниципального образования г. Казани госпошлину в размере 1400 (одна тысяча четыреста) рублей.

    Решение может быть обжаловано в Верховный суд РТ в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд.

                                   Судья                           Иванова И.Е.

                  Мотивированное решение составлено 31 июля 2018 года.

                                   Судья                           Иванова И.Е.