

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Смоленск 15 сентября 2014 года

Промышленный районный суд города Смоленска

в составе:

председательствующего судьи Волковой О.А.,

при секретаре Мещановой Н.Л.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Смоленской региональной общественной организации «<данные изъяты>» в интересах Дерменжи И.В. к Обществу с ограниченной ответственностью «<данные изъяты>» о взыскании неустойки за просрочку передачи жилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

СРОО «<данные изъяты>» в интересах Дерменжи И.В. обратилась в суд с иском к ООО «<данные изъяты>» о взыскании неустойки за просрочку передачи жилого помещения. В обоснование требований указали, что в соответствии с договором долевого участия в строительстве жилья от ДД.ММ.ГГГГ № Дерменжи И.В. приняла участие в долевом строительстве двухкомнатной квартиры №, расположенной на десятом этаже в блок - секции № двухсекционного 10-ти этажного жилого дома по <адрес>, базовая стоимость которой составляла 2 046 100 руб. По договору участия в долевом строительстве (п. 2.5) ответчик обязался в ДД.ММ.ГГГГ года получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию и в течение двух месяцев после этого передать квартиру дольщику по передаточному акту. Дольщик же обязан оплатить стоимость указанной квартиры. Свои обязательства истец выполнил в полном объеме. Ответчик нарушил сроки выполнения своих договорных обязательств, и передал квартиру только ДД.ММ.ГГГГ, в связи, с чем имеются основания для взыскания неустойки, которая составляет за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (253 день) – 284 714,81 руб. Вследствие ненадлежащего исполнения обязательств ответчиком в результате испытанных неудобств, дискомфорта и нравственных переживаний в течение длительного времени, чем истцу причинен моральный вред. Просит суд взыскать с ООО «<данные изъяты>» в пользу истца неустойку за просрочку в передаче квартиры в размере - 284 714,81 руб., компенсацию морального вреда в размере - 30000 руб., компенсацию материального ущерба, вызванного необходимостью на протяжении длительного периода снимать жилье, в размере 92 700 руб., а также штраф за несоблюдение требований потребителя в добровольном порядке в размере 50 % от присужденной суммы в пользу потребителя.

В судебном заседании представитель истца - Лакеенкова Е.В. поддержала заявленные требования в полном объеме, обосновав их вышеизложенными обстоятельствами.

Представитель ответчика ООО «<данные изъяты>» - Сидоренкова И.В. исковые требования признала частично по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск (л.д. 48-49). Дополнительно указала, что сроки ввода дома в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику действительно нарушены, однако, это было вызвано уважительными причинами, и ООО «<данные изъяты>» просит суд применить к требованиям Истца положения ст. 333 ГК РФ, снизив размер неустойки до 70 000 руб., которые перечислены на расчетный счет истицы, полагая, что размер неустойки за указанный период, явно несоразмерен последствиям обязательства. Считают, что истицей не доказаны обстоятельства необходимости несения расходов по договорам найма жилых помещений по причине нарушения со стороны ответчика сроков передачи объекта долевого строительства, а также они документально не подтверждены. Кроме того, истцом не представлено достоверных доказательств, подтверждающих объем причиненных ей нравственных и моральных страданий, в связи, с чем просит суд уменьшить размер компенсации морального вреда до 3 000 руб., которые также перечислены на расчетный счет истицы в досудебном порядке. Относительно взыскания штрафа в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя, считают, что оснований для взыскания не имеется, так как ответчиком в добровольном порядке перечислена на расчетный счет неустойка и компенсация морального вреда, что свидетельствует об исполнении требования истца в добровольном порядке.

Третье лица – Кучеров А.И. и Давыденкова В.М. в судебное заседание не явились. О рассмотрении дела извещены надлежащим образом.

В соответствии с ч.3 ст.167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие третьих лиц.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 309, 310 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно ст.ст. 330, 332 ГК РФ 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. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом, независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГТТТ между ООО «<данные изъяты>» (застройщик) и Дерменжи И.В. (дольщик) заключен договор долевого участия в строительстве жилья №, в соответствии с которым Дерменжи И.В. приняла участие в долевом строительстве двухкомнатной квартиры №, расположенной на десятом этаже в блок - секции № двухсекционного 10-ти этажного жилого дома по <адрес> в <адрес>, общей площадью квартиры по проекту 52,3 кв.м, площади лоджии по проекту 3,0 кв.м, базовой стоимостью 2 046 100 руб. (л.д. 8-9).

Из договора долевого участия следует, что застройщик в ДД.ММ.ГТТТ г. обязан получить разрешение на ввод дома (секции) в эксплуатацию и в течение двух месяцев после этого передать квартиру дольщику по передаточному акту (п. 2.5).

Таким образом, квартира должна быть передана дольщику до ДД.ММ.ГТТТ. Фактически объект недвижимости истцу передан ДД.ММ.ГТТТ, что подтверждается актом приема-передачи жилого помещения (л.д. 14).

Представитель ответчика Сидоренкова И.В. в судебном заседании не отрицала факта нарушения срока передачи квартиры истцу, однако полагала, что это было вызвано уважительными причинами.

Дерменжи И.В. обратилась в адрес застройщика ООО «<данные изъяты>» с требованием о выплате неустойки в размере 284 714,81 руб. Претензия направлена в адрес ответчика почтовым отправлением ДД.ММ.ГТТТ, и была им получена ДД.ММ.ГТТТ (л.д. 11-13, 15).

В соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно п. 1 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. 17.07.2009 г.) 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.

Федеральный закон к участникам долевого строительства относит граждан, чьи денежные средства привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов, которые при заключении соответствующего договора имеют намерение заказать или приобрести либо заказывают, приобретают товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 ФЗ № 214 застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект не позднее срока, предусмотренного договором, при этом, как установлено судом, в нарушение условий договора жилое помещение передано истцу ДД.ММ.ГТТТ

В установленном законом порядке застройщик об увеличении сроков строительства истца не предупреждал (п. 3 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), какие-либо дополнительные соглашения о переносе срока строительства сторонами не заключались.

Разрешая требование истца о начислении на вышеназванную денежную сумму неустойки, суд исходит из следующего.

В силу ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214, 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.

С учетом сроков невыполнения обязательств застройщиком неустойку следует исчислять с момента, когда спорное жилое помещение должно было быть передано истцу, то есть с ДД.ММ.ГГГГ, и по день передачи Дерменжи И.В. объекта долевого строительства ДД.ММ.ГГГГ (253 календарных дня), что составляет 284 714,81 руб., согласно расчету, представленному истцом – $2\ 046\ 100$ (стоимость квартиры по договору) $\times (8,25/300)\% \times 253$. Данный расчет представитель ответчика в судебном заседании не оспаривал.

Вместе с тем, суд находит, что заявленная сумма неустойки несоразмерна последствиям нарушения обязательства, и на основании ст. 333 ГК РФ по ходатайству ответчика снижает ее до 70 000 руб. При этом суд учитывает, что задержка исполнения застройщиком обязательств составляет менее девяти месяцев, вызвана объективными обстоятельствами, в том числе в связи с необходимостью получения заключения Департамента государственного строительного и технического надзора Смоленской области об окончании строительства указанного жилого дома и о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов, проектной документации, а также независимых от застройщика задержек по технологическому присоединению к инженерным коммуникациям. Таким образом, сумма 70 000 руб. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца в качестве неустойки.

С учетом того, что ответчиком в добровольном порядке были удовлетворены указанные требования истицы, то у суда нет оснований для удовлетворения исковых требований в данной части.

Также истица просит взыскать с ответчика в возмещение убытков по найму жилья в размере 92 700 руб.

Согласно ст.10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.11.2011) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» 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.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. 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).

В соответствии с п. 10 Постановления Пленума Верховного суда РФ №6, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ №8 от 01.07.1996 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, причиненных гражданам и юридическим лицам нарушением их прав, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 2 статьи 15 ГК). Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг; договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств, и т.п.

Истица связывает убытки в виде платы за найм жилого помещения в связи с неисполнением ответчиком обязательств по договору долевого участия в строительстве.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между Давыденковой В.М. (наймодатель) и Дерменжи И.В. (наниматель) заключен договор найма жилого помещения – двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, сроком до ДД.ММ.ГГГГ. Согласно п.3 плата за наем составляет: 9000 руб. в месяц. Арендная плата должна вноситься предоплатой не позднее 10 числа каждого месяца (л.д.19).

Однако истицей не представлено письменных документов и доказательств, подтверждающих оплату за найм указанного жилого помещения.

ДД.ММ.ГГГГ между Кучеровым А.И. (наймодатель) и Дерменжи И.В. (наниматель) заключен договор найма жилого помещения – двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, принадлежащей на праве собственности Кучерову А.И. (л.д.17). Плата за наем составляет: 15000 руб. в месяц + оплата коммунальных услуг по показаниям приборов учета. Наниматель обязуется вносить наймодателю плату за пользование квартирой 1 числа каждого месяца в течении срока действия данного договора (л.д.18). Истицей произведена оплата за ДД.ММ.ГГГГ года, что подтверждается копией расписки о получении ежемесячно денежных средств в размере 15 000 руб. в счет оплаты за найм вышеуказанного жилья (л.д.71). Однако в ходе судебного разбирательства установлено, что Кучеров А.И. не имеет в собственности объектов недвижимости на территории Смоленской области, то есть не является собственником вышеуказанного жилого помещения.

Таким образом, истцом не представлено суду доказательств, подтверждающих право Кучерова А.И. на сдачу квартиры в аренду истцу.

В судебное заседание Кучеров А.И. и Давыденкова В.М. не явились.

Анализируя представленные доказательства по делу, исходя из положений ч.1 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст.15 ГК РФ расходы по найму жилого помещения являются для истицы убытками, связанными с нарушением ООО «Домстрой» своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, однако истцом в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено доказательств, подтверждающих факт проживания в арендуемых жилых помещениях, равно как и доказательств несения расходов по их оплате, в связи, с чем суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении данного требования.

Согласно п. 9 ст. 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 РФ» 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 РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной этим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» подлежит удовлетворению требование истца о компенсации морального вреда, поскольку его права нарушены по вине ответчика.

При определении размера компенсации морального вреда суд руководствуется требованиями ст. 151, 1101 ГК РФ (размер компенсации определяется в зависимости от характера причиненных истцу нравственных страданий, с учетом требований разумности и справедливости) и с учетом всех обстоятельств оценивает его в 3 000 руб., а с учетом того, что ответчиком в добровольном порядке также было удовлетворено указанное требование истицы, то у суда также не имеется оснований для удовлетворения исковых требований в данной части.

Согласно разъяснениям, изложенным Верховным Судом РФ в п. 46 Постановлении Пленума от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданским делом по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона).

Ответчик ООО «<данные изъяты>» претензию от истца о выплате ему неустойки получил ДД.ММ.ГГГГ. После получения искового заявления, ответчик в целях добровольного исполнения требований потребителя внес денежные средства в размере 70 000 руб. (неустойка) и 3000 руб. (компенсация морального вреда) на соответствующий расчетный счет истца, что подтверждается платежными поручениями от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.53) и от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.72) и не оспаривалось представителем истца в судебном заседании.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для взыскания штрафа в пользу истца на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Поскольку согласно ч. 3 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей» истец освобожден от уплаты госпошлины при подаче искового заявления в суд, госпошлина в доход бюджета подлежит взысканию с ответчика пропорционально взысканной сумме в соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ 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. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

С учетом того, что судом установлено, что ответчиком были нарушены права истца, и ответчиком нарушения устранены уже после обращения истца за защитой своих прав в судебные органы, суд приходит к выводу о взыскании с ООО «<данные изъяты>» государственной пошлины в доход местного бюджета в размере 2500 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований Смоленской региональной общественной организации «<данные изъяты>» в интересах Дерменжи И.В. к ООО «<данные изъяты>» о взыскании неустойки за просрочку передачи жилого помещения - отказать.

Взыскать ООО «<данные изъяты>» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2500 рублей.

Решение может быть обжаловано в Смоленский областной суд через Промышленный районный суд г. Смоленска в течение месяца со дня его принятия судом в окончательной форме.

Судья О.А. Волкова