

50RS0005-01-2020-001095-19

Дело №2-1361/2020

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 июня 2020 года

г. Дмитров

Дмитровский городской суд Московской области в составе судьи Боровковой Е.А., при секретаре судебного заседания Шипиёвом М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зиньковой ФИО7 к ООО СЗ «ГЕФЕСТ-ИНВЕСТ» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, убытков, судебных расходов,

при участии истца Зиньковой ФИО8, её представителя по доверенности ФИО4,

У С Т А Н О В И Л:

Истец обратился в суд с иском к ООО СЗ «Гефест-Инвест», с учётом уточнения требований, просит о взыскании неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в сумме <данные изъяты>, в счёт компенсации морального вреда <данные изъяты>, расходов на оплату услуг нотариуса в размере <данные изъяты>, почтовых расходов в размере <данные изъяты>, расходов на оплату выписки из ЕГРН <данные изъяты>, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, а также расходов по найму квартиры по адресу: <адрес> за период ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>. В обоснование иска ссылается на нарушение ответчиком срока передачи объекта долевого строительства по строительному адресу: <адрес>, объект долевого строительства – однокомнатная <адрес>

В судебном заседании истец и её представитель по доверенности заявленные требования поддержали, а также пояснили, что уведомление о готовности объекта к передаче получено ДД.ММ.ГГГГ, однако квартира передана истцу только ДД.ММ.ГГГГ; за этот период было проведено два осмотра ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ, при этом в квартире отделочные работы не были выполнены, в связи с чем принятие квартиры было невозможно; ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика направлена претензия; законных оснований для применения статьи 333 ГК РФ не имеется.

Представитель ответчика – ООО СЗ «Гефест-Инвест» по доверенности в судебное заседание не явился, извещён надлежащим образом, представил письменный отзыв, в котором в удовлетворении иска возражает, ссылается на то, что уведомление о необходимости принятия квартиры получено истцом ДД.ММ.ГГГГ; просил о применении статьи 333 ГК РФ к заявленным к взысканию суммам, так как они не соответствуют последствиям нарушения обязательства; в качестве обоснования ссылается на то, что несоблюдение срока передачи квартиры было вызвано изменениями в действующем законодательстве.

Свидетель Зиньков ФИО9, допрошенный в судебном заседании, показал, что он приходится родным братом истцу; ДД.ММ.ГГГГ он вместе с ФИО2 и бригадиром ФИО5 осуществили выезд на квартиру, в ходе осмотра которой увидели, что в квартире сделан только черновой ремонт, не была установлена сантехника, отсутствовали откосы и подоконники; об устранении недостатков в квартире, ему известно от сестры ФИО2

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, показания свидетеля, исследовав представленные доказательства, находит иск подлежащим частичному удовлетворению.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ООО «Гефест-Инвест» (в настоящее время ООО СЗ «Гефест-Инвест») заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №; на основании заключенного договора она стала участником долевого строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: <адрес> <адрес>; объект долевого строительства – однокомнатная <адрес> на 3 этаже, номер секции – 1, номер на площадке 1, проектной площадью 38,9 кв.м.; оплата по договору произведена ею в полном размере; застройщиком указанного дома является ООО СЗ «Гефест-Инвест», которое в соответствии с договором участия в долевом строительстве обязалось не позднее ДД.ММ.ГГГГ ввести жилой дом в эксплуатацию и передать истцу квартиру в течение 4 месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункты 3.4,3.5 договора).

Дополнительными соглашениями № и № от ДД.ММ.ГГГГ сторонами согласован срок передачи объекта долевого строительства до ДД.ММ.ГГГГ и изменена цена договора на <данные изъяты> в связи с проведением отделочных работ.

В судебном заседании факт исполнения истцом своих обязательств по оплате предусмотренной договором суммы – <данные изъяты>, ответчиком не оспаривается, как и то, что квартира истцу передана ДД.ММ.ГГГГ.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по заключенному договору истцом в адрес ответчика направлена претензия, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Согласно положений статей 309,310,314 Гражданского кодекса РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом и в установленный срок, при этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением оговоренных законом случаев.

В связи с тем, что разрешение на строительство жилого дома получено после вступления в силу 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», он подлежит применению к сложившимся правоотношениям.

В силу положений статьи 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»

застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи (часть 1); в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (часть 3).

Из дополнительного соглашения № 2 от 13 октября 2018 года следует, что ответчик принял на себя обязательство не позднее 30 июля 2019 года передать истцу объект долевого строительства. В дальнейшем указанные лица условия заключенного договора в части срока передачи квартиры участнику долевого строительства не изменяли, доказательств обратного в суд не представлено и стороны на данные обстоятельства не ссылаются.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 23 "Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013г.), в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

С учётом того, что квартира истцу ответчиком в срок не позднее 30 июля 2019 года не передана, что не отрицается стороной ответчика, суд находит установленным, что ответчик нарушил сроки передачи истцу объекта долевого строительства, то есть не выполнил обязанности, предусмотренные заключенным с истцом договором.

В силу положений статьи 15 Гражданского кодекса РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1); 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) (пункт 2).

Истцом к взысканию заявлена сумма неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ года (из расчёта периода просрочки исполнения обязательства ДД.ММ.ГГГГ, суммы договора <данные изъяты>, ключевой ставки ЦБ РФ <данные изъяты>) в размере <данные изъяты>, данный расчёт принимается судом как соответствующий положениям действующего законодательства.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона №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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Из представленных в суд доказательств следует, что в исполнение пункта 3.6 договора участия в долевом строительстве, ответчиком в адрес истцов направлено уведомление о завершении строительства ДД.ММ.ГГГГ и получено истцами ДД.ММ.ГГГГ, акт приёма-передачи подписан сторонами ДД.ММ.ГГГГ.

Вместе с тем, суд принимает во внимание, что истцом указывается на наличие значительных недостатков в выполнении работ по чистовому ремонту в подлежащей передаче квартиры, в связи с чем её принятие ранее ДД.ММ.ГГГГ не представлялось возможным.

Данные доводы подтверждаются направленной ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчика претензией об отказе от подписания акта приема-передачи объекта до окончания отделочных работ в квартире, полученной ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, а также допрошенным в судебном заседании свидетелем. Доказательств, опровергающих данные обстоятельства, стороной ответчика не представлено, какой-либо ответ по доводам претензии ответчиком не дан, при этом ответчику условиями договора предоставлено право составить односторонний акт приёма-передачи объекта, однако этого сделано не было.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что со стороны истца отсутствует уклонение от подписания передаточного акта, как и не имеется в его действиях злоупотребления правом.

В возражениях представителем ответчика заявлено о применении статьи 333 ГК РФ со ссылкой на то, что рассчитанный размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства.

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года №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.

Суд принимает во внимание, что согласно правовой позиции, изложенной в пункте 72 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года №7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" основаниями для отмены в кассационном порядке судебного акта в части, касающейся уменьшения неустойки по правилам ст. 333 ГК РФ, могут являться нарушение или неправильное применение норм материального права, к которым, в частности, относятся нарушение требований п. 6 ст. 395 ГК РФ, когда сумма неустойки за просрочку исполнения денежного обязательства снижена ниже предела, установленного п. 1 ст. 395 ГК РФ, или уменьшение неустойки в отсутствие заявления в случаях, установленных п. 1 ст. 333 ГК РФ (ст. 387 ГПК РФ, п. 2 ч. 1 ст. 287 АПК РФ).

Вместе с тем, согласно пункта 76 данного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, правила пункта 6 статьи 395 ГК РФ не применяются при уменьшении неустойки, установленной за нарушение неденежного обязательства, если иное не предусмотрено законом.

При таких обстоятельствах, учитывая, что истец заявил требование о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, то есть за нарушение неденежного обязательства, правила пункта 6 статьи 395 ГК РФ не подлежат применению при уменьшении неустойки.

В данном случае суд, оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, учитывая специфику правоотношений, возникших между истцом и ответчиком, обстоятельства возникновения обязательства и характер охраняемого государством блага, период просрочки исполнения обязательства, рассчитанный размер неустойки, объём вложенных истцом денежных средств, исходя из фактических обстоятельств дела, принципа соразмерности и разумности, с учетом заявления об этом представителем ответчика, суд находит указанную неустойку явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства.

При таких обстоятельствах, суд усматривает основания для применения положений статьи 333 ГК РФ об уменьшении неустойки, и определяет её в размере <данные

изъяты> что соответствует вышеуказанным критериям соразмерности последствиям нарушения обязательства, тогда как оснований для увеличения данной суммы судом не установлено.

С учётом изложенного, следует взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в сумме <данные изъяты>.

Истцом также заявлены требования о возмещении убытков на оплату аренды жилого помещения – квартиры по адресу: <адрес> за период ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>.

Факт несения расходов по найму жилого помещения подтвержден представленными в материалы дела доказательствами, в том числе выпиской из ЕГРН, расписками, передаточным актом, договором найма жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.72-98).

Согласно положениям статьи 10 Федерального закона №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 представленных в материалы дела доказательств следует, что объект долевого строительства должен был быть передан ДД.ММ.ГГГГ, однако фактически передан ДД.ММ.ГГГГ. В данный период истец имел регистрацию в <адрес>, находящемся на значительном расстоянии от места фактического проживания и работы, при этом у истца отсутствует иное имущество на территории <адрес> и <адрес>.

Суд принимает во внимание, что Зинькова Е.С. вправе была 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, в связи с чем понесенные истцом убытки подлежат возмещению ответчиком.

При определении размера подлежащих взысканию убытков, суд исходит из принципа соразмерности и разумности, а также учитывает сведения о средней рыночной цене найма аналогичных жилому помещению по договору участия в долевом строительстве в жилых помещениях именно в районе строительства многоквартирного жилого дома и полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца убытки в размере 150 000 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании неустойки и убытков в оставшейся части суд полагает законным и обоснованным отказать по вышеизложенным основаниям.

В части требований о компенсации морального вреда, суд приходит к следующему.

Истец ссылается на то обстоятельство, что неисполнение ответчиком своих обязательств по передаче квартиры привело к переживаниям, в связи с чем он испытывал физические и нравственные страдания.

В соответствии с положениями статьи 151 Гражданского кодекса РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда; при определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства; суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В силу положений статьи 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме (пункт 1); размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда; при определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости; характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего (пункт 2).

В соответствии с положениями статьи 15 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ №-I «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.

При определении размера подлежащего взысканию морального вреда, с учётом вышеизложенного, а также, учитывая период нарушения прав истца, суд исходит из требований разумности и справедливости, учитывает характер физических и нравственных страданий с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, индивидуальных особенностей потерпевшего, степени вины ответчика, а также с учетом иных доказательств, и находит, что разумной и справедливой является компенсация морального вреда в размере <данные изъяты>.

В остальной части требования о компенсации морального вреда не подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 6 статьи 13 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В данном случае размер штрафа составляет <данные изъяты>

Суд принимает во внимание то, что ответчиком также заявлено о применении положений статьи 333 ГК РФ в отношении заявленного к взысканию штрафу, при этом штраф представляет собой меру гражданско-правовой ответственности, применяемой при нарушении обязательства застройщиком и неудовлетворении в добровольном порядке требований потребителя.

При таких обстоятельствах, учитывая явную несоразмерность определенной суммы штрафа последствиями нарушения ответчиком своих обязательств, с учетом заявления ответчика и особенностей применения статьи 333 ГК РФ, и необходимостью установления баланса интересов сторон, суд находит возможным уменьшить сумму штрафа и взыскать с ответчика в пользу истцов в качестве штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере <данные изъяты>.

В силу положений статьи 98 ГПК РФ, также подлежат удовлетворению требования о взыскании почтовых расходов в сумме <данные изъяты>, расходов, связанных с оформлением доверенности в размере <данные изъяты>, расходов по оплате выписок из ЕГРН в размере <данные изъяты> (пропорционально размеру заявленных и удовлетворенных требований, составляющему <данные изъяты>)

В соответствии с частью 1 статьи 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 части судебных расходов судом установлено, что истцом при подаче иска не была уплачена государственная пошлина, так как заявленные требования в силу п.3 ст.17 Закона РФ «О защите прав потребителей» не облагаются госпошлиной, в связи с чем, с учётом пункта 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», с ответчика в доход государства подлежит взысканию государственная пошлина в размере <данные изъяты>.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.56,57,67,98,103,194-198 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л :

Иск Зиньковой ФИО10 – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «ГЕФЕСТ-ИНВЕСТ» в пользу Зиньковой ФИО12 неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>, в счёт компенсации морального вреда <данные изъяты>, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере <данные изъяты>, расходы по оплате стоимости выписок из ЕГРН в размере <данные изъяты>, расходы по составлению доверенности в размере <данные изъяты>, почтовые расходы в размере <данные изъяты>, а всего взыскать <данные изъяты>

Взыскать в доход государства с ООО «ГЕФЕСТ-ИНВЕСТ» государственную пошлину в <данные изъяты>.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Дмитровский городской суд в течение месяца.

Судья

Дмитровского городского суда

Е.А. Боровкова