РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

    19 июня 2019 года                                город Казань

    Советский районный суд города Казани в составе

    председательствующего судьи А.А. Ахметгараева

    при секретаре судебного заседания Е.Н. Яркиной

    с участием истца В.Н. ФИО1ой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1ой В.Н. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору долевого участия, убытков, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1а В.Н. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (далее также – ответчик) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период 1 мая 2016 года по 17 мая 2019 года в размере 256 872 рубля, убытков за лечение в размере 19 375 рублей, компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей, штрафа.

Исковые требования мотивированы неисполнением со стороны ответчика обязательств, принятых по договору <номер изъят>-Б/109 участия в долевом строительстве подземной двухуровневой парковки жилого комплекса по проспекту <адрес изъят> от 1 октября 2014 года. Указанный договор заключен между сторонами. В соответствии с условиями данного договора ответчик обязался передать в собственность истца не позднее 30 апреля 2016 года машиноместо <номер изъят>, общей проектной площадью 13,25 кв.м. Обязательство по уплате стоимости машиноместа в размере 315 000 рублей исполнено в полном объеме. В установленный договором срок машиноместо истцу не передано. Поэтому истец обратился в суд с настоящим иском.

Истец исковые требования поддержала, просила удовлетворить их в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, в отзыве на иск просил снизить размер неустойки и штрафа на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, считая их несоразмерными последствиям нарушения обязательства.

Выслушав пояснения истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 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.

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

Обязательства сторон по договору участия в долевом строительстве определяются на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве), который 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 (часть 1 статьи 1 Закона о долевом строительстве).

Как следует из части 1, пункта 2 части 4, части 9 статьи 4 названного закона, 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.

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 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) применяется в части, не урегулированной специальными законами (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Таким образом, неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства уплачивается застройщиком на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, а не положений законодательства о защите прав потребителей.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (части 1 и 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве).

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.

По настоящему делу подлежит применению также пункт 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Судом установлено, что 1 октября 2014 года между обществом с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» и ФИО1ой В.Н. заключен договор <номер изъят>-Б/109 участия в долевом строительстве подземной двухуровневой парковки жилого комплекса по проспекту <адрес изъят>, в силу которого ответчик принял на себя обязательство передать в собственность участника долевого строительства не позднее 30 апреля 2016 года машиноместо <номер изъят>, общей проектной площадью 13,25 кв.м.

Обязательство по уплате стоимости машиноместа в размере 315 000 рублей исполнено в полном объеме.

В установленный договором срок, многоквартирный дом в эксплуатацию не введен, машиноместо передано истцу 17 мая 2019 года.

Таким образом, поскольку ответчиком нарушено обязательство по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, требования истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства являются законными и обоснованными.

    Размер неустойки за заявленный истцом период с 1 мая 2016 года по 17 мая 2019 года, рассчитанной по правилам части 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве будет составлять 180 978 рублей (315 000 7,75%/150 х 1112 дн.).

Представитель ответчика в письменном виде заявил ходатайство об уменьшении суммы неустойки ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушенного обязательства.

В силу части 1 и части 2 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

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.

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, т.е., по существу, на реализацию требования статьи 17 (часть3) 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, суд может уменьшить неустойку лишь при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении; недопустимо снижение неустойки ниже определенных пределов, определяемых соразмерно величине учетной ставки Банка России.

Принимая решение об уменьшении неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома, срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, суд оценивает степень выполнения ответчиком своих обязательств, действительный размер ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и другие заслуживающие внимания обстоятельства (пункт 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 4 декабря 2013 года).

При этом предоставление суду права в случае явной несоразмерности неустойки, в качестве способа обеспечения исполнения обязательства, последствиям нарушения обязательства уменьшить ее размер, не может рассматриваться как снижение степени защиты конституционных прав граждан, поскольку реализует общеправовой принцип справедливости.

Оценивая возможность уменьшить заявленную истцом неустойку в настоящем деле, суд исходит из компенсационного характера неустойки, принимает во внимание длительность просрочки исполнения обязательства, цену договора.

Поскольку ответчик ведет хозяйственную деятельность в сфере строительства многоквартирных жилых домов, требующего значительных вложений, взыскание неустойки в заявленном истцом размере может негативно отразиться на финансовом положении ответчика и привести к множественным неблагоприятным результатам для участников долевого строительства. Суд считает, что данное обстоятельство также позволяет уменьшить размер неустойки.

Кроме того, суд учитывает недоказанность истцом тяжелого положения либо негативных последствий, обусловленных нарушением срока передачи объекта долевого строительства.

При этом суд учитывает, что исходя из разъяснений абзаца второго пункта 76 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» правила пункта 6 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым размер процентов не может быть уменьшен менее суммы, определенной с применением ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, соблюдая разумный баланс между интересами сторон, суд снижает неустойку в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 25 000 рублей.

В силу статьи 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-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.

По настоящему делу подлежит применению пункт 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»: при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Разрешая вопрос о компенсации морального вреда, суд исходит из установленного факта нарушения прав потребителя. С учетом обстоятельств дела, характера нарушенных прав истца и степени вины ответчика суд считает разумным и справедливым компенсировать моральный вред в размере 2 000 рублей.

Абзацем первым пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей предусмотрена обязанность суда при удовлетворении им требований потребителя, установленных законом, взыскать 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.

Поскольку взысканию с ответчика подлежат 27 000 рублей (25 000 рублей - неустойка, 2 000 рублей - компенсация морального вреда), штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя составляет 13 500 рублей.

    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, в связи с чем заявление представителя ответчика о снижении штрафа, предусмотренного Законом о защите прав потребителей, удовлетворению не подлежит.

В части требований о взыскании убытков, связанных с оплатой платных медицинских услуг, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 10 Закона о долевом строительстве 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.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права (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).

Пунктами 1, 2 и 3 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса.

Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

В соответствии с действующим законодательством возмещение убытков является мерой гражданско-правовой ответственности, поэтому лицо, требующее возмещения убытков должно доказать совокупность определенных условий (оснований возмещения убытков).

Применение указанной меры предполагает наличие общих условий деликтной ответственности, таких как наличие вреда, противоправность действий причинителя вреда, наличие причинной связи между вредом и противоправными действиями, вины причинителя, так и специальных условий такой ответственности, связанных с особенностями субъекта ответственности и характера его действий.

Недоказанность одного из названных условий влечет за собой отказ в удовлетворении исковых требований.

Обращаясь с требованием о взыскании убытков, истец указывает, что в связи с ухудшением состояния здоровья истец вынуждена была обратиться в клинику за оказанием платных медицинских услуг и ею за период с 2018 года по 2019 год оплачена стоимость медицинских услуг в размере 19 375 рублей.

Оценив в совокупности представленные истцом доказательства, руководствуясь приведёнными нормами права, суд приходит к выводу об отсутствии причинно-следственной связи между нарушением ответчиком условий договора в части передачи объекта долевого строительства и оплатой истцом стоимости лечения.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что исковые требования о взыскании в качестве убытков денежных средств, связанных с оплатой платных медицинских услуг, являются необоснованными и удовлетворению не подлежат.

Истец при обращении в суд от уплаты государственной пошлины в силу закона освобожден. В соответствии с частью 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, на основании чего с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 1 250 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Иск ФИО1ой В.Н. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору долевого участия, убытков, компенсации морального вреда, штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в пользу ФИО1ой В.Н. неустойку в размере 25 000 рублей за период с 1 мая 2016 года по 17 мая 2019 года, компенсацию морального вреда 2 000 рублей, штраф в размере 13 500 рублей.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в доход муниципального образования города Казани государственную пошлину в размере 1 250 рублей.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд города Казани.

Судья                            А.А. Ахметгараев