

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

50RS0014-01-2019-000450-06

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 мая 2019 года

Ивантеевский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи [REDACTED]

при секретаре [REDACTED],

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-430/19 по иску [REDACTED] к ООО «Казачий торговый дом» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, убытков,

установил:

Истец [REDACTED] обратился в суд с требованиями к ООО «Казачий торговый дом» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, убытков.

В обоснование исковых требований указал, что 07.04.2018 между ним и ООО «Маунтайн» заключен договор № УП-Б112 уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве № Б112 от 07.11.2017, в соответствии с которым истцу перешли все права и обязанности по договору участия в долевом строительстве. Цена договора уступки прав – 2886138 рублей. 07.11.2017 между ООО «Маунтайн» и ООО «Казачий торговый дом» заключен договор № Б112 участия в долевом строительстве жилого дома, по условиям которого цена договора составляет 2755000 рублей. Ответчик же обязался построить многоквартирный дом и после завершения строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию не позднее 18.09.2018 передать в собственность квартиру № Б112 проектной площадью 55,11 кв.м. Свои обязательства по договору истец исполнил надлежащим образом, перечислив ответчику денежные средства в указанном размере. Однако застройщик свои обязательства по передаче квартиры в установленный срок не исполнил. Объект долевого участия по акту приема-передачи № 108 передан только 09.02.2019. Ответчику предъявлялась претензия с требованием о взыскании неустойки, которая не исполнена. Истец зарегистрирован в населенном пункте, находящимся на значительном расстоянии от места фактического проживания и работы, у него отсутствует на праве собственности жилое помещение в Московской области и г. Москве. Он был вправе рассчитывать на своевременную передачу квартиры и в период просрочки застройщика по передаче квартиры вынужден был нести расходы по найму жилого помещения. В связи с нарушением прав потребителей просил взыскать неустойку за период с 19.09.2018 по 09.02.2019 в размере 199278,33 рублей, компенсацию морального вреда 30000 рублей, расходы по вынужденному найму жилого помещения за период с 19.09.2018 по 09.02.2019 в размере 58500 рублей.

В судебном заседании представитель истца по доверенности Горбунов В.В. требования [REDACTED] поддержал в полном объеме и пояснил, что в соответствии со ст. 153 ГК РФ дополнительное соглашение по изменению срока исполнения обязательства установленного п. 6.3 Договора участия в долевом строительстве жилого дома № Б112 от 07.11.2017 является сделкой. Согласно п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Отсутствие акцепта ст. 438 ГК РФ оферты Ответчика заключить дополнительное соглашение к договору не является недобросовестным поведением со стороны Истца. При заключении Договора Ответчик, будучи профессиональным участником рынка долевого строительства, обязался соблюдать установленные им самим сроки, указанные в п. 6.3 Договора. В нарушение ст. ст. 309,310 ГК РФ Ответчик не исполнил обязательства, установленные п. 6.3 Договора. Ссылка на технические причины неисполнения обязательства как обоснование отсутствия вины Ответчика не может быть принята во внимание так

как они не связаны с наличием непреодолимой силы, коей по утверждению Ответчика является подвижность грунта. Сторона освобождается от ответственности в случае неисполнения обязательства только в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы - п. 3 ст. 401 ГК РФ, раздел 13 Договора. В соответствии с абз. 2 п. 13.2. Договора при наличии обстоятельств непреодолимой силы Ответчик обязан в течение 10 дней с момента их наступления письменно известить о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договора. В связи с тем, что соответствующее письменное извещение не поступало Ответчик не вправе ссылаться на указанные в отзыве обстоятельства как на основания для освобождения от ответственности за нарушение обязательств. Кроме того, Ответчиком не представлены доказательства наличия соответствующих обстоятельств, воспрепятствовавших по его утверждению исполнению обязательства в установленный срок. Также Ответчиком не представлены доказательства, которые обосновывали бы невозможность предвидения указанных обстоятельств на момент заключения Договора. В соответствии с п. 11.2 Договора в адрес Ответчика была направлена претензия, полученная им согласно информации на сайте Почты России 19.02.2019. Исковое заявление направлено в суд 14.03.2019. Таким образом, Истец действовал в рамках Договора, обоснованно полагая, что сроки рассмотрения претензии, установленные п. 11.2 Договора, соблюдены. Принимая во внимание вышеизложенное довод Ответчика о злоупотреблении Истцом правами потребителя не соответствует фактическим обстоятельствам дела и направлен исключительно на избежание ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей. В ответ на полученную претензию со стороны Ответчика поступил ответ от 21.03.2019, в котором отсутствовали как возражения по претензии, так и намерение ее удовлетворения в полном или частичном объеме во внесудебном порядке. В настоящее время Истец арендует жилое помещение, что подтверждается Договором найма квартиры от 05.02.2018. Оплата аренды жилья по Договору найма квартиры подтверждается квитанциями об оплате и детализацией операций по карте. Арендные платежи за период просрочки составили 58300 руб. Передача объекта долевого строительства в установленный договором срок позволила бы Истцу избежать расходов за 140 дней аренды жилого помещения, так как Истец имел бы возможность как заселиться в жилое помещение непосредственно, так и начать ремонт жилого помещения на 140 дней раньше. Таким образом, между нарушением сроков передачи помещения и необходимостью арендовать жилое помещение имеется причинно-следственная связь. Денежные средства в размере 2370000 руб., уплаченные за объект долевого строительства получены Истцом на основании кредитного Договора № 175407 от 07.04.2018. Таким образом за период просрочки Истцом оплачено 117280,44 рублей процентов по кредиту. В отзыве на исковое заявление Истец указывает, что сумма процентов по кредиту за время просрочки сдачи помещения должна учитываться при определении размера неустойки. В соответствии с п. 2 ст. 333 ГК РФ 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. На основании изложенных обстоятельств основания для уменьшения неустойки отсутствуют, соответственно неустойка в размере 199278,33 руб. является обоснованной. В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков. Таким образом, законодатель исходит из презумпции причинения морального вреда действиями, нарушающими права потребителя. Учитывая, что Истец арендует жилое помещение, несет расходы на аренду, погашает обязательства по кредитному договору, просрочка исполнения Ответчиком обязательства на 140 дней является для Истца существенной, в связи с чем, компенсация морального вреда в размере 30000 руб. является обоснованной.

Указание Ответчика на то, что требование о взыскании неустойки является основанием для неосновательного обогащения противоречит нормам ст. 1102 ГК РФ, согласно которой неосновательным обогащением является приобретение имущества без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований. Основанием для требования неустойки является нарушение Ответчиком сроков передачи жилого помещения по вине Ответчика.

Представитель ответчика ООО «Казачий торговый дом» по доверенности [REDACTED] в судебном заседании заявленные требования признал частично. Пояснил, что 07.04.2018 [REDACTED] на основании договора уступки права требования № УП-Б112 приобретены права требования по договору участия в долевом строительстве № Б112 от 07.11.2017, в соответствии с которым ООО

«Казачий торговый дом» обязался получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее 18.07.2018, и передать ответчику объект долевого строительства в не позднее 18.09.2018. В связи с невозможностью завершения строительства в указанный срок, ответчиком в соответствии с п.3 ст.6 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» Застройщиком в установленном порядке продлен срок действия разрешения на строительство до 31.12.2018, о чем своевременно направлено уведомление участнику долевого строительства о переносе срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию с предложением о заключении дополнительного соглашения, ответ на которое не поступил. Необходимо учитывать данное обстоятельство при определении размера неустойки, как свидетельствующее о стремлении ответчика к соблюдению прав участников долевого строительства и своевременном их информировании о ходе исполнения принятого на себя обязательства. В настоящее время строительные работы на объекте завершены, жилой дом прошел обследование комиссии Государственного административно-технического надзора, и введен в эксплуатацию. В процессе строительства, в связи с подвижностью грунтов, возникли непредвиденные обстоятельства, в связи с которыми допущена задержка ввода жилого дома в эксплуатацию: появление необходимости дополнительного укрепления подпорных стен, что повлекло изменение проекта по их устройству с последующим увеличением сроков по прокладке наружных инженерных коммуникаций. Данные обстоятельства задержки ввода жилого дома в эксплуатацию Застройщик просит рассматривать как объективные и не являющиеся следствием виновного действия/бездействия Застройщика. Объект передан истцу 09.02.2019 по акту приема-передачи. Согласно п. 11.2 Договора от 07.11.2017 срок ответа на претензию установлен 7 рабочих дней. Как следует из искового заявления, претензия вручена Ответчику 19.02.2019. 14.03.2019 истец обратился с иском в суд. Однако, изложенные в исковом заявлении обстоятельства не соответствуют действительности и претензия Ответчиком 19.02.2019 не получалась. Так, согласно ответу Пушкинского почтамта от 21.03.2019, поступившего на основании обращения Ответчика, оператором при обработке данных допущена технологическая ошибка, из-за которой все приписанные к накладной письма отмечены как выданные 19.02.2019, при этом, фактически оставались в ОПС Ивантеевка 141280. Фактически письмо вручено Ответчику 07.03.2019. Таким образом, срок рассмотрения претензии Ответчиком истек лишь 19.03.2019. Таким образом, исходя из п. 11.2 Договора от 07.11.2017, а также п.6 ст.13 Закона РФ "О защите прав потребителей", Истец, не дожидаясь истечения срока, предоставленного Ответчику на рассмотрение претензии, не предоставив Ответчику возможность рассмотрения претензии, подано исковое заявление в суд с намерением получения штрафа. Однако, в погоне за обогащением, Истец не дождался ни Ответа от ответчика, ни возвращения ему Почтой России уведомления о вручении претензии, которая бы являлась подтверждением факта вручения претензии лишь 07.03.2019, а, следовательно, не проявляя добросовестность и необходимую степень осмотрительности в своем поведении, обратился в суд. Подтверждением доводов Ответчика является и тот факт, что после получения ответчиком претензии, 12.03.2019 истцу направлен ответ с предложением о встрече и обсуждения условий досудебного урегулирования возникшего спора в удобное для истца время с указанием контактного номера телефона уполномоченного сотрудника ответчика. Согласно РПО 14128032044434 Ответ на претензию получен истцом 19.03.2019, реакции со Стороны истца не последовало до настоящего времени. Таким образом, в сложившейся ситуации, ответчик полагает о злоупотреблении Истцом своим правом потребителя и заявления претензии ответчику исключительно в целях формального соблюдения требований о досудебном урегулировании спора для последующего предъявления требований о взыскании штрафа с ответчика. Согласно основам гражданского законодательства Стороны, при исполнении ими обязательств по договору, должны действовать добросовестно и разумно, не допуская злоупотребления правом, в том числе путем неосновательного обогащения и/или умышленного причинения ущерба другой стороне. Данным требованиям, поведение Истца не соответствует. Одновременно, произведенный Истцом расчет неустойки с 19.09.2018 по 09.02.2019 является неверным и противоречит требованиям закона. Согласно ч.2 ст.6 ФЗ № 214-ФЗ 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. Согласно п.1 Указания ЦБ РФ от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 01.01.2016 значение ставки рефинансирования Банка России

приравняется к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В силу ч.2 ст.6 ФЗ № 214-ФЗ день исполнения обязательства определен договором датой не позднее 18.09.2018. В период с 17.09.2018 по 16.12.2018 ключевая ставка Банка России установлена в размере 7,5 %. Расчет размера неустойки по периодам действия ставки рефинансирования ЦБ РФ является незаконным и необоснованным. Однако, учитывая, заявленный период нарушения срока застройщиком, цену договора, отсутствие доказательств наступления неблагоприятных последствий для истца, своевременного уведомленного о продлении срока строительства, а также исключительно компенсационный характер неустойки, просил применить положение ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки, в связи с ее явной несоразмерностью последствиям нарушения обязательства. Учитывая, что Ответчиком предпринимались все предусмотренные законом меры по своевременному и полному информированию участника долевого строительства о ходе исполнения обязательства по завершению строительства многоэтажного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по досудебному урегулированию спора, от которого Истец инициативно и демонстративно отказался, наличии объективных обстоятельств задержки по передаче Объекта долевого строительства, ответчик просит о снижении размера компенсации морального вреда до 1000 рублей. Также Ответчик просит суд в части требований взыскания штрафа. В случае несогласия суда с позицией Ответчика о несоблюдении Истцом порядка, предусмотренного п.6 ст.13 Закона РФ "О защите прав потребителей", исходя из характера сложившихся правоотношений, поведения ответчика, отсутствия доказательств наступления неблагоприятных последствий в связи с неисполнением ответчиком требований потребителя, а также принимая во внимание принцип разумности и справедливости, с учетом требований ст. 333 ГК РФ о соразмерности применяемых к нарушителю штрафных санкций, ходатайствовал о снижении размер штрафа до 5000 рублей, как соответствующий обстоятельствам дела и критериям соразмерности, справедливости и разумности. Требования о взыскании убытков, связанных с наймом жилого помещения в размере 58500 руб., не подлежат удовлетворению поскольку истцом в силу ст.56 ГПК РФ не представлены доказательства несения расходов по найму жилого помещения в период с 19.09.2018 по 09.02.2019.

Выслушав объяснения представителей сторон, изучив материалы дела и оценив представленные доказательства, суд находит заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению частично по сумме взысканных денежных средств.

Согласно ст.309 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

В соответствии с ч.1 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004года N214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

В силу ч.1,2 ст.6 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. В части 2 данной статьи указано, что 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.

Материалами дела установлено, что 07.11.2017 между ООО «Маунтайн» и ООО «Казачий торговый дом» заключен договор № Б112 участия в долевом строительстве жилого дома, по условиям

которого цена договора составляет 2755000 рублей. ООО «Казачий торговый дом» обязался построить многоквартирный жилой дом и после завершения строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию не позднее 18.09.2018 передать в собственность квартиру № Б112 проектной площадью 55,1 кв.м.

07.04.2018 между [REDACTED] и ООО «Маунтайн» заключен договор № УП-Б112 уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве № Б112 от 07.11.2017, в соответствии с которым истцу перешли все права и обязанности по договору участия в долевом строительстве. Цена договора уступки прав – 2886138 рублей.

В свою очередь истец обязан уплатить предусмотренную договором цену и принять квартиру после ввода дома в эксплуатацию.

Финансовые обязательства по договору исполнены истцом в полном объеме, что со стороны ответчика в ходе судебного разбирательства не оспорено. Сведений о заключении сторонами дополнительного соглашения об изменении срока завершения строительства и передачи объекта, не представлено.

Объект долевого строительства передан истцу 09.02.2019 путем подписания сторонами акта приема-передачи <адрес>.

В адрес ответчика направлена претензия о выплате неустойки за период с 19.09.2018 по 09.02.2019 за нарушение сроков передачи объекта, которая получена ответчиком согласно сайту Почта России 19 февраля 2019 года. Претензия ответчиком не исполнена.

С учетом обстоятельств дела усматривается, что ответчиком как застройщиком нарушены обязательства по передаче истцу квартиры в предусмотренный договором срок. Таким образом, требования истца о взыскании с ответчика неустойки являются обоснованными. При этом размер неустойки должен быть исчислен за период с 19.09.2018 по 09.02.2019 по ключевой ставке 7,5% (действует на момент исполнения обязательства 18.09.2018) и составит 192850 рублей ($2755000 * 7,5\% * 2 * 1/300 * 140$).

Поскольку возникшие между сторонами правоотношения регулируются в том числе нормами законодательства о защите прав потребителей, и в ходе рассмотрения дела подтвержден факт нарушения прав истцов действиями ответчика, то в силу ст.15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» требования о компенсации морального вреда также не противоречат законодательству. С учетом обстоятельств дела, характера и объема причиненных истцу нравственных страданий и степени вины ответчика, руководствуясь принципом разумности и справедливости, учитывая положения ст.151 ГК РФ, суд полагает возможным определить размер компенсации морального вреда в 5000 рублей.

Согласно ст.13 п.6 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.

В добровольном порядке требования об уплате неустойки и компенсации морального вреда ответчиком не удовлетворены, в связи с чем в порядке ст.13 Закона с ответчика подлежит взысканию штраф.

Учитывая мотивированное ходатайство ответчика, а также существенные обстоятельства дела, в том числе, срок допущенной просрочки и степень исполнения обязательства, стоимость объекта по договору, а также компенсационную природу неустойки и штрафа, суд приходит к выводу о явной их несоразмерности последствиям нарушения обязательства, и с целью установления баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате его действий, полагает возможным в порядке ст.333 ГК РФ уменьшить неустойку до 70000 рублей, размер штрафа до 20000 рублей.

Вместе с тем суд не находит оснований для взыскания в пользу истца убытков за наем жилого помещения за период с 19.09.2018 по 09.02.2019 в связи с не сдачей объекта долевого строительства в срок.

В соответствии с п. 1 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.

По смыслу п. 2 ст. 15 ГК РФ 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).

Как разъясняется в абзаце втором п. 32 постановления Пленума Верховного Суда от 28 июня 2012 г. N 17, при рассмотрении дел о защите прав потребителей под убытками следует понимать расходы, которые потребитель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, утрату или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые потребитель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право потребителя, получило вследствие этого доходы, потребитель вправе требовать возмещения, наряду с другими убытками, упущенной выгоды в размере, не меньшем, чем такие доходы.

Таким образом, требования истца о взыскании расходов за наем жилья в размере 58500 рублей суд оставляет без удовлетворения, поскольку истцом не представлено доказательств в обоснование требований о данных убытках и необходимости несения указанных расходов, не доказана причинно-следственная связь между необходимостью аренды жилого помещения и действиями ответчика. Расходы по оплате аренды квартиры не являются убытками в соответствии со ст. 15 ГК РФ, поскольку не направлены на восстановление нарушенного права истца по несвоевременной передаче ответчиком конкретной квартиры.

Суд так же учитывает, что представленный истцом договор найма квартиры от 05.02.2018, заключен с [REDACTED] сроком до 01.01.2019.

Следовательно, оснований для предъявления требований о взыскании убытков по данному договору за период после 01.01.2019 не имеется.

Кроме того, из квитанций, представленных истцом в обоснование понесенных убытков за наем жилого помещения, следует, что денежные суммы переводились [REDACTED] а не [REDACTED] и в суммах, которые не отражены в договоре найма квартиры.

В силу ст.ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета необходимо взыскать государственную пошлину в размере 2300 рублей.

Руководствуясь ст.ст.195-198 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л :

Исковое заявление [REDACTED] к ООО «Казачий торговый дом» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, убытков удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Казачий торговый дом» в пользу [REDACTED] ДД.ММ.ГГГГ года рождения, неустойку за период с 19.09.2018 по 09.02.2019 в размере 70000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 20000 рублей, а всего 95000 рублей.

Взыскать с ООО «Казачий торговый дом» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2300 рублей.

В удовлетворении требований [REDACTED] о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа в большем объеме, а также убытков в виде понесенных расходов за наём жилого помещения в сумме 58500 рублей отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке путем подачи апелляционной жалобы в Московский областной суд через Ивантеевский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий [REDACTED]

Мотивированное решение

изготовлено 27.05.2019