



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

01 декабря 2014 года

г. Благовещенск

Благовещенский городской суд Амурской области в составе:
председательствующего судьи
при секретаре
с участием представителя истца
представителя ответчика

Беляевой С.В.,
Бурниной Ю.Н.,
[redacted]
Денисенко Н.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted]
к ООО «Хуа-Син» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда,
судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

26 июля 2013 года между [redacted] и ООО «Хуа-Син» заключен договор № [redacted] долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в квартале 800 г. Благовещенска (IV и V очереди строительства), предметом которого явилась 1-комнатная квартира № [redacted] общей площадью 40,71 кв.м. Приобретение квартиры [redacted] необходимо для личных нужд. По данному договору обязательства по оплате исполнил должным образом и в полном объеме, что подтверждено квитанциями от 26 июля 2013 года на сумму [redacted] рублей и от 26 июля 2013 года на сумму [redacted] рублей. Обязательства со стороны застройщика ООО «Хуа-Син» нарушены, квартира до сих пор не передана застройщиком по акту приема-передачи. Просрочка с 30 ноября 2013 года по 12 сентября 2014 года составляет 286 дней. Никаких уведомлений и предложений об изменении договора [redacted] не поступало. Согласно ч.2 ст.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», в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 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 соответствии с указанной формулой, пеня на день подачи искового заявления в суд составляет: $1 : 300 \times 8 \%$ (размер ставки рефинансирования - указание Банка России от 13 сентября 2012 года № [redacted]) $\times$ [redacted] рублей $\times$ 286 суток $\times$ 2 = [redacted] рублей. Вследствие нарушения сроков передачи квартиры [redacted] вынужден был дополнительно 9 месяцев снимать жилье по [redacted] рублей в месяц. Убытки составляют [redacted] рублей. 25 декабря 2013 года [redacted] предъявил претензию к ООО «Хуа-Син» с требованиями в течение 10 дней оплатить неустойку в добровольном порядке. Овета на требование не получил, что является доказательством факта нарушения прав потребителя и отсутствия у ООО «Хуа-Син» права на уменьшение неустойки. Частью 6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 года № 2300-1 предусмотрено, что 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 50 % от суммы, присужденной судом

в пользу потребителя». Просит суд взыскать с ответчика неустойку в пользу истца в размере [REDACTED] рублей, убытки по дополнительному найму жилого помещения в размере [REDACTED] рублей, моральный вред в размере [REDACTED] рублей, судебные издержки, в пользу истца понесенные на оплату услуг представителя в размере [REDACTED] рублей, взыскать с ответчика в пользу истца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований - штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме, поддержав доводы, изложенные в заявлении, в дополнение указав, что согласно п.1.7 договора застройщик обязался до 30 сентября 2013 года ввести многоквартирный дом в эксплуатацию то есть до ввода многоквартирного дома оставалось два месяца. Следовательно, объект был почти полностью готов. Заключая договор 26 июля 2014 года, застройщик не мог не знать о текущем состоянии погоды, не мог этого не учитывать или рассчитывать на то, что она резко изменится в лучшую сторону и обязан был указать в договоре с участником реальные сроки или предупредить участника о возможных для него рисках. Более того, согласно п.16 проектной декларации с сайта застройщика, возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства - квартиры, возводимые застройщиком в жилом доме, пользуются устойчивым спросом, в связи с чем финансовые риски сведены к минимуму. Прочие риски (связанные с местом, способом строительства и т.п.) не превышают средние показатели по новостройкам города. Меры по добровольному страхованию застройщиком рисков - не предпринимались в связи с незначительностью рисков. То есть застройщик, подписывая договор, оценил все свои риски и взял ответственность на себя. Доказательством того, что застройщик до подписания договора знал о сложившейся ситуации с погодой является метеосводка о суточном количестве осадков, находящаяся в деле, где видно, что осадки в мае были 114,9 мм.; в июне - 111,6 мм.; в июле - 231,4 мм.; в августе - 200,5 мм.; а в сентябре уменьшились ниже средней нормы 73 мм. и составили всего 54,4 мм., что прямо опровергает картину представленную представителем Ответчика. Справка предоставленная представителем Ответчика указывает, что имуществу ООО «Хуа-Син» в результате паводка случившегося 14 августа 2013 года нанесен ущерб. Причем данная справка указывает, что имуществу ООО «Хуа-Син» нанесен ущерб по адресу: г.Благовещенск, ул.Первомайская,17. Следующая справка № [REDACTED] показывает, что сильные ливневые дожди, прошедшие 22 июля 2013 года, подтопили многоквартирный жилой дом по адресу: г.Благовещенск, ул.Строителей,66, и 22 июля 2013 года Постановлением Администрации г.Благовещенска № 3862 на территории городского округа установлен режим «Чрезвычайной ситуации» (то есть, до заключения договора). Следовательно, застройщик не может ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы так как о них знал до момента заключения договора и таким образом должен был предвидеть риски, которые берет на себя подписывая договор с участниками долевого строительства, в котором обязался через два месяца сдать многоквартирный дом в эксплуатацию. Доказательством того, что застройщик за два месяца до заключения договора знал о ситуации на объекте является докладная записка прораба [REDACTED] от 30 мая 2013 года, предоставленная представителем ответчика, где прораб просит оказать содействие по откачке воды. из подвалов и предупреждает, что могут не уложиться в сроки сдачи объекта. Следующим доказательством того, что Застройщик знал о ситуации на объекте в этот период является приказ от 02 августа 2013 года то есть через пять дней после подписания договора генерального директора [REDACTED]. А доказательством того, что в сентябре дожди прекратились и была реальная возможность быстро отвести воду из подвалов в речку Чигиринка является докладная записка прораба [REDACTED] от 25 сентября 2013 года. Все остальные документы предоставленные представителем Ответчика, такие как экспертиза, заключение, выводы эксперта и т.д. не имеют правового значения в следствии того, что еще до заключения договора ответчик владел полной информацией о текущей чрезвычайной ситуации и по погоде и по состоянию дел на объекте, поэтому ссылка на п.9.2 договора как на основание освобождения от ответственности не состоятельна. Договор долевого участия был заключен 26 июля 2013 года, то есть, после того, как был

установлен режим чрезвычайной ситуации. Согласно позиции ВАС РФ, чрезвычайность - это исключительность, выход за пределы нормального, обычного, ~~необычайного~~ для конкретных условий, то, что не относится к жизненному риску и не может быть учтено. При заключении договора в уже сложившейся чрезвычайной ситуации нельзя о ней не знать и не учитывать при взятии на себя обязательство, о том, что через два месяца многоквартирный дом будет сдан в эксплуатацию, такие действия нельзя назвать осмотрительными позволяющими применить нормы права об ограничении ответственности. В связи тем, что ответчик нарушил сроки сдачи квартиры, истец был вынужден дополнительно 9 месяцев снимать жилье по ~~_____~~ рублей, убытки составляют ~~_____~~ рублей. Просил удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании с заявленными исковыми требованиями не согласился, пояснив, что договором долевого участия было определено, что объект должен быть передан участнику строительства до 30 ноября 2013. Однако, ввиду наличия плохих климатических условий летом 2013 года, что подтверждается изданием Постановления губернатора о введении режима чрезвычайной ситуацией, справкой Амурского ЦГМС - филиала ФГБУ «Дальневосточное УГМС» о количестве осадков в период производства работ, застройщик по объективным причинам не сдал работу в срок, установленный договором. Исходя из того, что в период с мая по сентябрь 2013 года, только в 27 рабочих днях не было выпадения сроки выполнения работ по строительству многоквартирного дома были увеличены, в том числе, и по причинам, связанным с невозможностью выполнения строительных работ в указанных метеоусловиях и связанных с ними последствий (о чем имеется заключение эксперта Общество предпринимало надлежащие и соответствующие меры по предотвращению негативных последствий затопления, добросовестно устраняла причиненный затоплением ущерб. Однако ввиду существенности причиненных последствий по объективным причинам срок сдачи дома был перенесен. Во исполнение требований Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту закон 214-ФЗ), в адрес истца было направлено уведомление о переносе срока строительства на 2 квартал 2014 года. 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 (ч.1 ст.330 ГК РФ). Положениями ч.2 ст.6 закона № 214-ФЗ неустойка является мерой имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Рассматривая нарушение обязательств по договору долевого участия, как гражданское правонарушение, за совершение которого предусмотрена санкция в виде неустойки, закрепленной в ч.2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, к элементам его состава необходимо отнести: противоправное поведение, вину, причинно-следственную связь и убытки, что укладывается в понятие «полный состав правонарушения». В силу п.3 ст.401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Юридическая квалификация обстоятельства как непреодолимой силы возможна только при одновременном наличии совокупности ее существенных характеристик: чрезвычайности и непредотвратимости. Под чрезвычайностью понимается исключительность, выход за пределы «нормального», обычного, необычайность для тех или иных жизненных условий, что не относится к жизненному риску и не может быть учтено ни при каких обстоятельствах. Чрезвычайный характер непреодолимой силы не допускает квалификации в качестве таковой любого жизненного факта, ее отличие от случая в том, что она имеет в основе объективную, а не субъективную непредотвратимость. В соответствии с абзацем 1 ст.1 Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера», чрезвычайная ситуация - это обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Распоряжение № 123-р от 23 июля 2013 губернатора Амурской области, с 22 июля 2013 года на территории Амурской области был введен режим чрезвычайной ситуации. В распоряжении от 15 августа 2013 года № 141-р «О внесении изменений в распоряжение губернатора Амурской области от 23 июля 2013 № 123-р» указано, что количество выпавших в июле и августе 2013 года осадков в Благовещенском районе в 2-3 раза превысило среднесезонную норму. Таким образом ситуация, сложившаяся на территории Амурской области и, в частности, на территории города Благовещенска в июне - сентябре 2013 года подпадает под понятия «чрезвычайность», «непредотвратимость», прямая зависимость от погодных условий явилась объективной причиной для невозможности производства указанных работ и повлекла нарушение сроков исполнения обязательства со стороны ответчика, что подтверждается заключением эксперта № 034-03-000142 от 26.03.2014, выполненного ООО «Строительно-техническая экспертиза». Вышеперечисленные обстоятельства доказывают отсутствие вины со стороны ответчика, что соответствует с п.3 ст.401 ГК РФ, являются основанием для неприменения к ответчику меры ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в виде неустойки. В случае, если суд придет к выводу об удовлетворении требований истца о взыскании неустойки, считаем необходимым заявить о ее снижении в соответствии со ст.333 ГК РФ. Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного суда, Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 01 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что при решении вопроса об уменьшении неустойки необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг, сумма договора и тому подобное). Суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика по обязательному указанию мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств (п.26 Обзора 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 декабря 2013 года). Просит принять во внимание также и тот факт, что застройщик действовал добросовестно, предпринимал все зависящие от него меры, чтобы сократить отрицательные последствия, вызванные неблагоприятными погодными условиями, в том числе повлекшие увеличение сроков строительства по причинам, не зависящим от ответчика, а также то обстоятельство, что чрезвычайная ситуация повлекла для ООО «Син» серьезные материальные потери и нанесла имущественный ущерб. В соответствии со ст.1101 ГК РФ 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.

индивидуальных особенностей потерпевшего. Заявленный истцами размер компенсации морального вреда не отвечает требованиям разумности и справедливости, в том числе, с учетом характера последствий и природы договора долевого участия в строительстве жилья, при заключении которого дольщик сам оценивает все риски и возможные последствия, в том числе, связанные с увеличением сроков строительства. Нарушение ответчиком срока передачи объекта, установленного договором, размер неустойки, ее соотношение с общей ценой по договору свидетельствуют о явной несоразмерности начисленной истцом суммы неустойки последствиям нарушения обязательства. Просим суд при определении размера неустойки учитывать, что застройщик предпринимает все зависящие от него меры для нахождения компромисса с дольщиками. Однако, в некоторых случаях застройщик сталкивается с ярко выраженным «потребительским экстремизмом» и злоупотреблением правами. Соблюдение порядка уведомления участника долевого строительства, незначительный период нарушения ответчиком срока передачи объекта, установленного договором, размер неустойки, ее соотношение с общей ценой по договору свидетельствуют о явном несоответствии размера неустойки последствиям нарушения прав потребителя, свидетельствуют о явной несоразмерности начисленной истцом суммы неустойки последствиям нарушения обязательства. Обращение в суды с исковыми заявлениями с несоразмерными требованиями способствует нагнетанию ситуации, распространению негативной информации среди участников долевого строительства и, как следствие, массовому обращению дольщиков в судебные органы. Полагает, что данная ситуация влечет не только серьезные материальные потери для компании застройщика (учитывая, что количество квартир в несданном доме составляет 400), но и в целом, не отвечает интересам всех участников долевого строительства, в том числе - истца. Находясь на рынке строительных услуг уже более десяти лет, зарекомендовав себя добросовестным и ответственным партнером, компания «Хуа-Син» впервые столкнулась с проблемой увеличения сроков строительства и вынуждена, к своему большому сожалению, решать споры со своими дольщиками в суде. Понимая всю ответственность за нарушение сроков строительства, уважая права наших дольщиков, в том числе предоставленные им законом, просит суд, руководствуясь принципами разумности, объективности и справедливости, обеспечить баланс интересов сторон и учесть доводы, изложенные ответчиком. Вместе с тем, в целях урегулирования судебного спора, для взаимного удовлетворения обеих сторон предлагаем истцу в соответствии со ст.39 ГПК РФ заключить мировое соглашение на условиях одного из следующих вариантов: Вариант 1. В качестве компенсации за задержку сдачи дома выполнить за счет ответчика ремонтные работы в квартире по согласованному сторонами перечню. Срок выполнения ремонтных работ - в течение 2-х месяцев после акта ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Вариант 2. Выплатить истцу компенсацию в общей сумме [REDACTED] рублей, с рассрочкой на пять месяцев по [REDACTED] рублей ежемесячно начиная с марта 2015 года. Предлагаемые варианты позволят прекратить судебное разбирательство, а истцу достичь своей цели: получить в фактическое владение приобретенный объект и соответствующую компенсацию. В противном случае, учитывая массовый характер поданных исков к ООО «Хуа-Син», впоследствии исполнить решение суда будет затруднительно для обеих сторон.

Будучи извещенным о дате, времени и месте судебного заседания, в суд не явился истец, обеспечивший явку своего представителя. Руководствуясь ст.167 ГПК РФ, суд определил рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав доводы участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что 26 июля 2013 года между ООО «Хуа-Син» (застройщик) и [REDACTED] (участник) заключен договор № [REDACTED] долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в 800 квартале г.Благовещенска, по условиям которого застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить десятиэтажный многоквартирный жилой дом в 800 квартале г.Благовещенска (IV и V очереди строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного

жилого дома передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру № [REDACTED] общей площадью 40,71 кв.м., расположенную на третьем этаже Блок-секции № [REDACTED] многоквартирного жилого дома Литер [REDACTED]

В свою очередь, участник долевого строительства обязался передать застройщику свою долю в строительстве - денежные средства на общую сумму [REDACTED] рублей и принять в собственность объект долевого строительства.

Согласно имеющихся в материалах дела приходно-кассовым ордерам от 26 июля 2013 года на сумму [REDACTED] рублей и от 26 июля 2013 года на сумму [REDACTED] рублей, [REDACTED] в кассу ООО «Хуа-Син» в счет исполнения договора № [REDACTED] внесены денежные средства на сумму [REDACTED] рублей, однако квартира до настоящего времени по акту приема-передачи истцу не передана.

Согласно п.1.7. договора от 26 июля 2013 года, застройщик обязуется ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию в срок до 30 сентября 2013 года, а после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - передать объект долевого строительства участнику до 30 ноября 2013 года. В случае продления срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п.1.7. договора, обязан известить о данных изменениях участника долевого строительства.

В силу п.1 ст.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.

В соответствии с п. п. 3, 2 ст.6 Закона от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ 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.

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 силу ч. ч. 1, 2 ст.382 ГК РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом и договором.

В соответствии со ст.384, ст.386 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом и договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе, право на неуплаченные проценты.

Рассматривая доводы ответчика о несоразмерности неустойки, уменьшении ее размера суд приходит к следующему.

Из представительного журнала учета исходящей корреспонденции ООО «Хуа-Син» усматривается, что [REDACTED] направлялось уведомление о продлении сроков ввода объекта в эксплуатацию на 1 квартал 2014 года с предложением участнику долевого

строительства подписать дополнительное соглашение. Данное уведомление направлено 16 декабря 2013 года по адресу: г.Благовещенск ул.Трудовая, [REDACTED] указанному истцом в договоре долевого участия при его заключении. Как следует из отметки на конверте, данное уведомление истцом не получено, и возвращено отправителю с отметкой «за истечением срока хранения».

Таким образом, судом принимается во внимание факт направления ответчиком и неполучения истцом уведомления о продлении сроков ввода объекта в эксплуатацию. Данных о том, что участник долевого строительства надлежащим образом уведомил застройщика об изменении адреса, суду не представлено.

Распоряжением губернатора Амурской области от 23 июля 2013 года № 123-р с 22 июля 2013 года на территории Амурской области был введен режим чрезвычайной ситуации. В распоряжении от 15 августа 2013 года № 141-р «О внесении изменений в распоряжение губернатора Амурской области от 23 июля 2013 № 123-р» указано, что количество выпавших в июле и августе 2013 года осадков в Благовещенском районе в 2-3 раза превысило среднемноголетнюю норму. Судом учитывается, что в период строительства дома летом 2013 года имели место общеизвестные обстоятельства - чрезвычайная ситуация, вызванная, в том числе, частыми проливными дождями. Интенсивность осадков в г.Благовещенске в июле и августе 2013 года более чем в 2 раза превысила климатическую норму. Эти обстоятельства, несомненно, затрудняли строительные работы, препятствовали их выполнению, что повлекло увеличение сроков строительства, просрочку исполнения обязательств по передаче истцу квартиры. В то же время, суд принимает во внимание, что со второй половины августа 2013 года и до настоящего времени интенсивных дождей и иных неблагоприятных погодных явлений в г.Благовещенске не было. Ответчиком не представлены допустимые доказательства, с достоверностью подтверждающие, что к моменту начала неблагоприятной погодной ситуации не было отставания в проведении плановых строительных работ. Также ответчиком не доказана причинно-следственная связь между неблагоприятной погодной ситуацией, длившейся в течение двух месяцев, и столь длительной задержкой сдачи объекта в эксплуатацию. Не доказано, что какие-либо работы не могли быть выполнены до настоящего времени из-за чрезвычайной погодной ситуации лета 2013 года. При этом суд принимает во внимание, что при заключении договора участия в долевом строительстве, определении срока передачи объекта участнику долевого строительства застройщик обязан учитывать разумные риски, в том числе, риск создания неблагоприятных погодных ситуаций.

В обоснование позиции, ответчиком представлено экспертное заключение ООО «Строительно-техническая экспертиза» № 034 – 03 000142 от 26 марта 2014 года из которого следует, что сроки выполнения работ согласно договору долевого участия в строительстве, были увеличены в результате неблагоприятных климатических условий.

Согласно ч.2, ч.3 ст.67 ГПК РФ, никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Частью 3 ст.86 ГПК РФ установлено, что заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в ст.67 настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

При этом, суд учитывает, что согласно 2 Федерального закона от 31 мая 2001 года (в редакции от 30 декабря 2001 г.) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», государственным судебным экспертом является аттестованный работник государственного судебно - экспертного учреждения, производящий судебную экспертизу в порядке исполнения своих должностных обязанностей.

В соответствии с п.2 ст.13 того же Закона, определение уровня профессиональной подготовки экспертов и аттестация их на право самостоятельного производства судебной экспертизы осуществляются экспертно - квалификационными комиссиями в порядке, установленном нормативными правовыми актами соответствующих федеральных органов

исполнительной власти. Уровень профессиональной подготовки экспертов подлежит пересмотру указанными комиссиями каждые пять лет.

Таким образом, Федеральный закон «О государственной судебно - экспертной деятельности в Российской Федерации» содержит требования к эксперту, необходимые для занятия судебно - экспертной деятельностью.

В силу ст.24 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», при производстве судебной экспертизы в государственном судебно-экспертном учреждении могут присутствовать те участники процесса, которым такое право предоставлено процессуальным законодательством Российской Федерации. Участники процесса, присутствующие при производстве судебной экспертизы, не вправе вмешиваться в ход исследований, но могут давать объяснения и задавать вопросы эксперту, относящиеся к предмету судебной экспертизы. При составлении экспертом заключения, а также на стадии совещания экспертов и формулирования выводов, если судебная экспертиза производится комиссией экспертов, присутствие участников процесса не допускается.

Кроме того, ст.25 указанного закона требует, чтобы в заключении эксперта были приведены содержание и результаты исследований с указанием примененных методов (методик). Заключение эксперта должно основываться на таких положениях, которые давали бы возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных экспертом выводов (ст. 8). Примененные экспертом методы и приемы должны быть описаны подробно, чтобы при необходимости можно было проверить правильность выводов эксперта, повторив исследование.

Указанное позволяет суду сделать вывод о том, что во-первых, из заключения эксперта должно быть понятно, как получены и на чем основываются сделанные экспертом выводы, во-вторых, из заключения эксперта должна быть понятна примененная им методика, которая должна быть таковой, что, применив ее, любой другой эксперт получил бы те же результаты, которые указаны в заключении эксперта.

Давая оценку представленному экспертному заключению, суд приходит к выводу, что в исследовательской части отражены применяемые при проведении исследования методы, а именно, органолептический и измерительный, при этом, отсутствует подробное описание применения данных методов, что в нарушение условий ст. 25 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» исключает возможность проверки правильности выводов эксперта, повторив исследование.

Так же суд учитывает, что ответы, данные на вопросы (в частности вопросы 1,2), поставленные перед экспертной организацией, не согласуются и не подкрепляются исследовательской частью экспертного заключения, в виду отсутствия описания в исследовательской части параметров, влияющих на разрешение поставленных вопросов. Отраженные в исследовательской части параметры характеризуют качество постройки объекта, при этом суд учитывает, что истцом не было заявлено требований, направленных на оспаривание качества выполненных ответчиком работ.

Ответы, данные на поставленные вопросы, не подкреплены соответствующими расчетами; отсутствует документация, в том числе, сметная документация, на которую ссылается эксперт при даче заключения. Давая ответ на второй вопрос, эксперт указывает, что технологичность строительства в условиях повышенной опасности при производстве работ была существенно нарушена увеличением ожидания благоприятных и безопасных периодов во времени для выполнения видов работ с соблюдением необходимого уровня их качества. Далее эксперт отражает общие сведения о количестве затраченного времени на проведение тех или иных работ, качестве работ в соответствии с погодными условиями, а именно в соотношении с уровнем влажности. При этом, делая вывод о снижении интенсивности строительных работ за период с мая 2013 года по сентябрь 2013 года, в виду выпадения обильного количества осадков, эксперт не отражает конкретные виды работ, проводимых в указанный период на объекте. Так же отсутствует какой-либо расчет, выявляющий степень влияния погодных условий на скорость проведения строительных работ на спорном объекте.

Более того, не ясно обоснование вывода эксперта о затруднении определенных видов работ (ответ на 1-й вопрос) в виду наличия воды в траншеях для коммуникаций и в подвальных помещениях строительных объектов – не указан период подтопления; не указан источник данной информации, учитывая, что осмотр объекта экспертом был проведен 21 марта 2014 года с 11 часов 00 минут до 13 часов 30 минут; отсутствует фотоматериал и иные доказательства, позволяющие эксперту сделать вывод о наличии подтопления подвальных помещений.

Таким образом, экспертное заключение ООО «Строительно-техническая экспертиза» № 034-03-000142 в качестве безусловного доказательства подтверждающего причину нарушения сроков сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию, принятию не подлежит.

С учетом изложенных обстоятельств, суд усматривает нарушение со стороны ответчика условий договора от 24 сентября 2012 года в части срока сдачи дома в эксплуатацию и передачи жилого помещения в собственность истца и находит искимые требования о взыскании неустойки за время просрочки выполнения работ по строительству квартиры обоснованными и подлежащими удовлетворению, однако определяя размер подлежащей взысканию неустойки, суд приходит к следующему.

Согласно условиям договора, период допущенной ответчиком просрочки исполнения обязательств начал истекать с 30 ноября 2013 года, датой окончания срока для расчета неустойки является определенная истцом дата - 12 сентября 2014 года. Таким образом, всего срок просрочки исполнения ответчиком обязательства по строительству многоквартирного жилого дома по договору от 26 июля 2013 года составляет 286 дней.

Таким образом, сумма исчисленной по правилам ст.6 Закона «О долевом строительстве» неустойки составляет: [REDACTED] рублей $\times 1 : 300 \times 8 \% \times 285 \text{ дня} \times 2 =$ [REDACTED] рублей, по расчетам истца - за 286 дней - [REDACTED] рублей.

Учитывая изложенное, суд считает, что размер законной неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком взятых на себя по договору № 309/4 от 26 июля 2013 года обязательств. В такой ситуации, принимая во внимание характер и степень нарушенного права, суд считает, что сумма неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, в силу ст.333 ГК РФ, подлежит уменьшению до [REDACTED] рублей за указанный выше период – с 01 декабря 2013 года по 12 сентября 2014 года включительно.

Рассматривая требования истца о взыскании с ответчика убытков, понесенных в связи с необходимостью аренды квартиры, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.28 Закона РФ № 2300-1 от 07 февраля 1992 года, в последующих редакциях «О защите прав потребителей», при нарушении сроков выполнения работы (оказания услуги) - срока начала и (или) окончания выполнения работы (оказания услуги) потребитель вправе, в том числе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с нарушением сроков выполнения работы (оказания услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

В силу п.2 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей», если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

В судебном заседании представитель истца в обоснование понесенных расходов по аренде жилого помещения пояснил, что в связи с просрочкой неисполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве от 26 июля 2013 года истец вынужден был нести расходы по найму жилого помещения в период с 01 декабря 2014 года по сентябрь 2014 года, поскольку у него нет другого жилья.

Из договора найма жилого помещения от 04 марта 2013 года, заключенного между наймодателем [REDACTED] и нанимателем [REDACTED], следует, что истец снимал квартиру № [REDACTED] по ул.Трудовая, [REDACTED] г.Благовещенска в период с 01 декабря 2013 года по сентябрь 2014 года за ежемесячную плату в сумме [REDACTED] рублей в месяц с ежемесячной оплатой.

В подтверждение обоснованности понесенных расходов истцом представлено приложение № 1 к договору аренды от 04 марта 2013 года, из которого усматривается, что наймодателем [REDACTED] А. получено от нанимателя [REDACTED] Б. за аренду квартиры [REDACTED] по ул.Трудовая, [REDACTED] г.Благовещенска в период с 01 декабря 2013 года по сентябрь 2014 года за ежемесячную плату в сумме [REDACTED] рублей всего [REDACTED] рублей, по [REDACTED] руб. ежемесячно.

Исходя из изложенных обстоятельств, суд приходит к выводу, что учитывая, что размер арендной платы (платы за найм жилого помещения) однокомнатной квартиры в период аренды истцом квартиры составлял [REDACTED] рублей в месяц, принимая во внимание период просрочки исполнения обязательств ответчиком и срок аренды (найма) квартиры, отсутствия иных жилых помещений в собственности и пользовании истца, что усматривается из ответа выписки и сообщения об отказе в предоставлении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 29 октября 2014 года, суд полагает подлежащими удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика убытков в сумме [REDACTED] рублей ([REDACTED] x 9 месяцев) за период с 01 декабря 2014 года по сентябрь 2014 года.

В силу п.9 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года, 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.

С учетом указанной нормы, поскольку Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года не регулирует вопросы компенсации морального вреда, а в данном случае истец являлся участником долевого строительства исключительно для личных (для последующего проживания в построенной квартире) нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд полагает подлежащей применению статью 15 Закона РФ «О защите прав потребителей». Согласно этой норме, моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с потребителем, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Исходя из требований разумности и справедливости при определении размера компенсации морального вреда, как это предусмотрено ст.1101 ГК РФ, суд принимает во внимание то, что, внося средства на строительство квартиры, истец рассчитывал получить ответчика в свою собственность построенную квартиру к определенному сроку. Задержка в строительстве квартиры причинила истцу нравственные страдания, в связи с чем суд считает возможным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда, определив размер этой компенсации сумме [REDACTED] рублей. При этом суд учитывает, что по настоящее время объект строительства в эксплуатацию не сдан, истцу по акту передачи не передан.

Из дела следует, стороной ответчика не оспаривалось, что 25 декабря 2014 года в адрес ООО «Хуа-Син» истцом направлена претензия с требованием о выплате [REDACTED] неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору от 26 июля 2013 года, а также компенсации морального вреда. Требования истца в добровольном порядке ответчиком удовлетворены.

Согласно ч.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей» (с учетом разъяснений в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»), при удовлетворении требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом «О за

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 в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п.6 ст.13 Закона).

С учетом изложенного, с ответчика в пользу истца следует взыскать штраф в размере: ([] рублей + [] рублей) x 50 % = [] рублей, отказав истцу в остальной части указанных требований.

Кроме того, в силу ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Согласно представленной в материалы дела расписке, согласно которой [] получил [] рублей по договору на оказание представительских услуг, истцом понесены расходы по оплате услуг представителя по данному делу в сумме [] рублей.

В силу ст.100 ГПК РФ, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца возмещение судебных расходов на оплату услуг представителя в сумме [] рублей, полагая данный размер соответствующим критерию разумности пределов возмещения, конкретным обстоятельствам дела в соотношении с объектом судебной защиты по данному гражданскому делу, степени сложности данного дела, а также степени участия представителя в судебном заседании. В остальной части требований о взыскании представительских расходов истцу следует отказать.

В силу 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, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

По настоящему делу при подаче искового заявления истец был освобожден от уплаты государственной пошлины. С учетом удовлетворения иска и, согласно п.1 ч.1 ст.333.19 НК РФ, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере [] рублей с учетом удовлетворения требований имущественного и неимущественного характера.

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

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ООО «Хуа-Син» в пользу [] неустойку за просрочку исполнения обязательств по договору от 26 июля 2013 года № [] долевого участия в строительстве многоквартирного дома в размере [] рублей, компенсацию морального вреда в размере [] рублей, расходы по найму жилого помещения в размере [] рублей, судебные расходы по оплате услуг представителя в размере [] рублей, штраф в размере [] рублей, итого взыскать [] ([]) рублей.

Взыскать с ООО «Хуа-Син» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере [] (пяти тысяч девятисот восьмидесяти) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Амурский областной суд через Благовещенский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий

С.В. Беляева

