

Дело № 2-4127/15 (марка обезличена)

ЗАОЧНОЕ

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

(дата) Советский районный суд г.Нижнего Новгорода в составе председательствующего судьи Оськина И.С., при секретаре Болдине Н.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску С.О.А. к Открытому акционерному обществу "Н." о взыскании неустойки, стоимости непередаваемых квадратных метров,

УСТАНОВИЛ:

Истец С.О.А. обратился в суд с иском к ответчику о взыскании неустойки, стоимости непередаваемых квадратных метров в обосновании требований указав, что (дата) между ОАО "Н." и ООО "Р." заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №....

В соответствии с п.3.1 договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объекта недвижимости передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, указанные в приложении №... к настоящему договору (квартиры), расположенные в жилом ...по генплану) по строительному адресу: ... обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять нежилые помещения /квартиры по акту приема-передачи.

Датой окончания строительства. По условиям договора считается дата выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешения на ввод объекта в эксплуатацию объекта недвижимости во 2 квартале 2013 года.

Договором №... уступки прав требований от (дата), заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью "Р.", именуемое «Сторона 1», от имени и за счет которого по поручению действует Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) "К." и С.О.А.,

именуемым «Сторона 2», предусмотрено:

пунктом 1.1. : «...Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме права (требования) в части квартиры, указанной в п. 1.3. Настоящего договора, принадлежащие Стороне 1 как участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого .../БГ/5Б от (дата), запись регистрации: №.... Права (требования) Стороны 1 по указанному в настоящем пункте Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома переходят Стороне 2 с момента полной уплаты уступки в размере и сроки, указанные в п.2.4 настоящего договора, и государственной регистрации настоящего договора.»;

пунктом 1.3. : «Согласно п.3.1. Договора участия Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Стороне 1 объекты долевого строительства) Квартиры, указанные в Приложении №... к Договору участи, в том числе следующий объект долевого строительства (далее - Квартира): строительный адрес: ..., квартал в границах улиц Ванеева, Генерала Штеменко, бульвар 60 лет Октября, корпус: ... Б, секция 1, этаж 3, № на площадке 76, площадь проектная (с учетом балконов и лоджий) - 43,44 кв.м.....»;

пунктом 2.4.: «Сторона 2 обязана уплатить Стороне 1 за уступку прав по настоящему договору денежные средства в размере 2 067 744,00...рублей в порядке предоплаты не позднее трех рабочих дней со дня подписания настоящего договора...».

Истцом своевременно была внесена вышеуказанная сумма, что подтверждается платежным поручением от 04.09.2013г.

Согласно Акту приема-передачи квартиры от (дата) ОАО "Н.", именуемое Застройщик, передало С.О.А., именуемому Дольщик, ..., расположенную на 3 этаже в собственность, общей площадью по Договору участия в долевом строительстве 43,44 кв.м.; в соответствии с Техническим планом, подготовленным кадастровым инженером - 41,6 кв.м. по адресу: ...

Имеет место уменьшение общей площади указанной жилой квартиры на 1,84 кв.м., что составляет размер денежной компенсации истцу в размере 71 760 руб.:

1,84 кв. х 39 000 руб. (за 1 кв.м. по Приложению № 1, пункт 79) = 71 760 рублей.

Изложенное, также свидетельствует о несвоевременной сдаче Застройщиком - ОАО "Н." объектов долевого строительства, что является основанием для взыскания в пользу потребителя С.О.А. неустойки и морального вреда.

Оплата неустойки предусматривается Законом «О защите прав потребителей» №... от (дата) и непосредственно в Федеральном законе ""Об участии в долевом строительстве" №214-ФЗ от (дата) г.

Задержка в передаче застройщиком истцу жилой квартиры составляет 612 дней.

В связи с существенной задержкой передачи квартиры истцу, потребителю С.О.А. были причинены нравственные страдания, он вынужден был находиться в постоянном негативном эмоциональном состоянии из-за неопределенности в отношении приобретенной квартиры и в конечном счете был вынужден обратиться за юридической помощью.

После получения по акту приема-передачи истец обращался к Застройщику для урегулирования вопроса по выплате ему денежных средств за просрочку сдачи квартиры и в связи с уменьшением общей площади жилой квартиры на 1,84 кв.м. Также в адрес Застройщика была направлена претензия, однако ответа на нее получено не было. Таким образом, во внесудебном порядке урегулировать настоящий спор не представилось возможным. В этой связи, истец вновь испытал нравственные страдания из-за нежелания ответчика исполнить взятые на себя договором обязательства по уплате неустойки за просрочку сдачи квартиры истцу.

Неустойка за просрочку сдачи истцу квартиры ответчиком в 612 дней (с 04.09.13г. по 15.05.2015г.) составляет - 696002,63 рублей, исходя из следующего расчета:

$(A : 300 \times B \times \text{Сдн.}) : 100 \times 2 = \text{сумма неустойки, где:}$

A - ставка рефинансирования (с (дата) - ставка составляет 8,25 - Указание Банка России от(дата) № 2618-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»);

B - цена Договора;

Сдн. - срок задержки передачи квартиры.

Итого: $(8,25 : 300 \times 2\,067\,744 \times 612) : 100 \times 2 = 696\,002,63$ рублей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 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.

С учетом вышеизложенного, и руководствуясь положениями п.6 ст. 13, ст. 15 Закона о защите прав потребителей, ФЗ № 214-ФЗ, ст.ст. 131-132 ГПК РФ, истец просит суд:

1. Взыскать с Открытого акционерного общества "Н." (№...) в пользу С.О.А. неустойку в размере 696 002 рублей 63 копейки за задержку передачи объекта долевого строительства (квартиры) застройщиком по ФЗ № 214-ФЗ.
2. Взыскать с Открытого акционерного общества "Н." (№...) в пользу С.О.А. денежные средства в размере 71 760 рублей в связи с уменьшением общей площади на 1,84 (Один целых восемьдесят четыре сотых) кв.м. квартиры по адресу: ...
3. Взыскать с Открытого акционерного общества "Н." (№...) в пользу С.О.А. компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей.
4. Взыскать с Открытого акционерного общества "Н." (№...) в пользу С.О.А. штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.
5. Взыскать с Открытого акционерного общества "Н." (№...) в пользу С.О.А. судебные издержки в общей сумме 8000 рублей.

Истец С.О.А. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить иск в полном объеме.

Ответчик явку представителя в судебное заседание не обеспечил. О рассмотрении дела ответчик извещен судом по адресу местонахождения. Ходатайств, заявлений до начала рассмотрения дела от ответчика не поступило.

С учетом мнения истца, суд приходит к выводу о возможности рассмотрения дела в отсутствие представителя ответчика с вынесением заочного решения.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание так же не явились, извещены надлежащим образом в установленном законом порядке.

Выслушав истца, представителя, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 309 ГК РФ: обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу ч. 1 ст. 314 ГК РФ если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Как следует из ст. 4 ФЗ №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином, - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 6 вышеуказанного закона 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.

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 РФ, 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. 2 ст. 27 вышеуказанного закона его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Как было установлено судом в настоящем судебном заседании, (дата) между ответчиком и ООО "Р." заключен договор участия в долевом строительстве № №... согласно условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить жилой дом с административными помещениями №... в границах улиц ... общей площадью 43,44 кв.м.

Согласно условиям договора, перечисленным в п. 5.1, 5.2, застройщик обязан получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в 2 квартале 2013 г. и передать участнику долевого строительства объекты в собственность не позднее 6 месяцев с даты получения указанного разрешения.

В соответствии с п.7.1 данного договора за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору сторона, неисполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ №214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

(дата) по договору уступки прав требований №... права первоначального кредитора ООО "Р." были переданы истцу.

Со своей стороны первоначальным участником долевого строительства обязательства по договору по оплате стоимости объекта долевого строительства выполнены в полном объеме. Доказательств обратного суду не представлено и в распоряжении суда не имеется.

Из материалов дела следует, что акт приема-передачи квартиры подписан сторонами лишь (дата) Сведений о направлении ответчиком истцу извещений о возможности подписания акту приема-передачи ранее указанной даты в материалах дела нет.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о нарушении ответчиком условий заключенного с истцами договора об участии в долевом строительстве в части срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и передачи истцу квартиры в собственность.

Таким образом, требование истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи квартиры в собственность является законным и обоснованным.

В соответствии с положениями ст. 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Стоимость квартиры по первоначальному договору составляет 2 067 744 рубля,

следовательно, размер неустойки должен рассчитываться исходя из данной цены договора.

В силу договора уступки прав требования, участником долевого строительства стал истец С.О.А., следовательно, неустойка должна рассчитываться исходя из двойного размера.

Период просрочки следует исчислять с 04.09.13г. по 15.05.2015г. (612 дней)

Таким образом, размер неустойки составит $8,25 : 300 \times 2\,067\,744 \times 612 : 100 \times 2 = 696\,002,63$ рублей.

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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу положений ст.333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 17 от (дата) "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", применение ст. 333 ГК РФ (об уменьшении неустойки) по делам о защите прав потребителей возможно только в исключительных случаях, по заявлению ответчика и с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Учитывая вышеизложенное, принимая во внимание тот факт, что ответчиком о снижении неустойки не заявлено, оснований для удовлетворения исковых требований истца к ответчику в меньшем объеме не имеется.

Кроме прочего, как уже указано выше, согласно Акту приема-передачи квартиры от (дата) ОАО "Н." передало С.О.А., именуемому Дольщик, ..., расположенную на 3 этаже в собственность, общей площадью по Договору участия в долевом строительстве 43,44 кв.м.; в соответствии с Техническим планом, подготовленным кадастровым инженером - 41,6 кв.м. по адресу: ...

Таким образом, суд усматривает, что произошло уменьшение общей площади спорной жилой квартиры на 1,84 кв.м., что составляет размер денежной компенсации истцу в размере 71 760 рублей исходя из расчета 1,84 кв. х 39 000 рублей (за 1 кв.м. по Приложению № 1, пункт 79) = 71 760 рублей

Кроме того истец просит взыскать в свою пользу компенсацию морального вреда в сумме по 50 000 рублей.

Согласно ст. 15 Закона "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 РФ, 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.

В соответствии со ст. 151 ГК 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.

При определении размера компенсации морального вреда, требуемого ко взысканию, суд, учитывая конкретные обстоятельства дела, степень вины ответчика в нарушении прав истца, отсутствие возражений ответчика относительно обоснованности исковых требований в указанной части, требования разумности и справедливости, а также степень физических и нравственных страданий истца, считает необходимым удовлетворить заявленные требования о компенсации морального вреда частично в размере 5 000 рублей.

В соответствии с п.6. ст.13 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.

Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Принимая во внимание удовлетворение требований истцов о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, т.е. наличие оснований для применения п.б. ст.13 вышеуказанного закона, с ОАО "Нижегородкапстрой" подлежит также взысканию штраф в размере 350 501 рубль 31 копейка.

В соответствии со ст.88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленных бюджетным законодательством РФ.

При таких обстоятельствах с ответчика подлежит взысканию в бюджет государственная пошлина в размере 3900 рублей.

Истцом также заявлено требование о возмещении расходов по судебным издержкам в размере 8 000 рублей.

В соответствии с положениями ст.100 ГПК РФ, суд исходя из категории дела, степени участия представителя в судебном разбирательстве, оказанной истцу юридической помощи и руководствуясь принципами разумности и справедливости, приходит к выводу о возможности частично компенсировать истцу понесенные расходы, а именно в сумме 4 000 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования С.О.А. к Открытому акционерному обществу ""Н." о взыскании неустойки, стоимости переданных квадратных метров удовлетворить частично.

Взыскать с Открытого акционерного общества "Н." в пользу С.О.А. неустойку в размере 696 002 рубля 63 копейки, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 350 501 рубль 31 копейка, судебные расходы в размере 4 000 рублей.

Взыскать с Открытого акционерного общества "Нижегородкапстрой" в местный бюджет расходы по уплате государственной пошлины в размере 3900 рублей.

В остальной части исковых требований отказать.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Заочное решение суда может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья И.С. Оськин

(марка обезличена)

(марка обезличена)

(марка обезличена)