

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

05 июня 2017 г. Октябрьский районный суд г. Липецка в составе:

Судьи

Коса Л.В.,

при секретаре

Мячиной А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Коробкина Алексея Сергеевича, Коробкиной Елены Николаевны к ОАО «Эксстроймаш» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда , штрафа

УСТАНОВИЛ:

Коробкин А.С. и Коробкина Е.Н. обратились в суд с иском к ОАО «Эксстроймаш» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры в сумме 191 693 руб., компенсации морального вреда в сумме 100 000 рублей, штрафа в размере 50% от взысканной суммы. В обоснование своих требований ссылались на то, что между Коробкиным А.С., Коробкиной Е.Н. и ОАО «Эксстроймаш» был заключен договор участия в долевом строительстве №33/22-211 от 29.06.2015 г. По указанному договору застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить в 32,33 микрорайоне г. Липецка 10-ти этажное жилое здание №22 со встроено-пристроенными предприятиями торговли, бытового обслуживания и подземной автостоянкой в 32,33 микрорайоне г. Липецка и в течении четырех месяцев после крайнего срока, указанного в п. 1.3. (1 квартал 2016 года), при условии выплаты цены договора, указанной в п. 2.1. договора (1 335 840 рублей), в полном объеме передать долевику по акту приёма-передачи однокомнатную квартиру №211 (адрес строительный), расположенную на 6 этаже общей площадью по проекту 40,48кв.м, в том числе жилой площадью 16,05 кв.м. Истец свои обязательства выполнил в полном объеме, однако, фактически квартира им передана 22.02.2017г. Истец направил в ОАО «Эксстроймаш» претензию, в которой просил выплатить ему неустойку, но ответ не поступил.

В судебном заседании представитель истцов поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика ОАО «Эксстроймаш» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Представлено письменное возражение, в котором просили в иске отказать, либо снизить размер взыскиемых сумм в разумных пределах. При определении размера неустойки просил применить положения ст. 333 ГК РФ, снизить ее размер. Не согласен с требованием о компенсации морального вреда, поскольку отсутствуют виновные действия со стороны ответчика в его причинении. Также считает требования о взыскании штрафа не состоятельными, так как основаны на Законе «О защите прав потребителя», в то время как правоотношения сторон регулируются законодательством об участии в долевом строительстве. Нарушения сроков исполнения обязательств не оспаривал.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.ст. 309, 310, 314 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

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.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ, 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.

Согласно ст. 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Согласно ст. 6 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...», застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

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.

К объектам долевого строительства законодательство относит - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно ст. 12 названного Закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что 29.06.2015 г. между Коробкиным А.С., Коробкиной Е.Н. и ОАО «Эксстроймаш» был заключен договор участия в долевом строительстве №33/22-211 от 29.06.2015 г.

По указанному договору застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить в 32,33 микрорайоне г. Липецка 10-ти этажное жилое здание №22 со встроено-пристроенными предприятиями торговли, бытового обслуживания и подземной автостоянкой в 32,33 микрорайоне г. Липецка и в течение четырех месяцев после крайнего срока, указанного в п. 1.3. (1 квартал 2016 года), при условии выплаты цены договора, указанной в п. 2.1. договора (1 335 840 рублей), в полном объеме передать долевику по акту приема-передачи однокомнатную квартиру №211 (адрес строительный), расположенную на 6 этаже общей площадью по проекту 40,48 кв.м, в том числе жилой площадью 16,05 кв.м.

Обязанность по оплате стоимости квартиры долевиками была выполнена полностью.

Квартира была передана истцам по акту приема-передачи 22.02.2017 г.

Истцы 19.01.2017г. направили в ОАО «Эксстроймаш» претензию, в которой просили выплатить им неустойку, однако, ответ не поступил.

Согласно условиям договора, срок ввода в эксплуатацию дома: 1 квартал 2016 года либо ранее установленного срока (п. 1.3.), цена договора (стоимость объекта долевого строительства по настоящему договору) составляет 1 335 840 рублей (п. 2.1.), застройщик обязуется не позднее четырех месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и после окончательного расчёта передать участнику долевого строительства объект долевого строительства (п. 3.1.3.).

Истцы надлежащим образом исполнили обязательства, внеся денежные средства согласно договору, что не оспаривалось ответчиком.

Учитывая, что истцы вложили денежные средства по договору в строительство квартиры с целью удовлетворения своих личных, семейных, бытовых нужд, суд считает, что отношения между истцом и ответчиком, должны регулироваться Законом РФ «О защите прав потребителей».

Ответчик в нарушение договорных обязательств в установленный договором срок квартиру истцам не передал, т.к. акт приема-передачи спорного жилья между сторонами подписан 22.02.2017 г.

Поскольку в соответствии с договором срок исполнения обязательств определен четырьмя месяцами после сдачи дома в эксплуатацию, а последняя определена п. 1.3 договора 1 кварталом 2016 г., то последним днем исполнения обязательств является 30 июля 2016 года, соответственно просрочка исчисляется с 01.08.2016 г.

Данные обстоятельства подтверждаются договором, его буквальным содержанием, сторонами не оспаривались.

Таким образом, просрочка исполнения обязательств по заключенному договору на 22.02.2017 г. составила 205 дней (с 01.08.2016г. по 22.02.2017г.).

Материалами дела установлено, что 19.01.2017 г. истцами в адрес застройщика направлялась претензия с указанием выплаты неустойки в размере 158 956 руб. 30 коп.

Неустойка в добровольном порядке уплачена не была, в связи с чем суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения требований истца.

Ответчиком не представлено доказательств наличия обстоятельств, которые в силу законодательства могут быть основанием для освобождения от ответственности за нарушение условий договора, а именно: непреодолимая сила или вина самого потребителя. В силу ч.3 ст.401 ГК РФ, 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, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных обстоятельствах. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение условий договора.

обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств. Таким образом, неисполнение кем-либо из субподрядчиков своих обязанностей, не является основанием для освобождения ответчика от установленной законом ответственности.

В связи с этим истцы вправе требовать взыскания неустойки за просрочку передачи квартиры за период времени с 01.08.2016г. (начало течения срока просрочки) по 22.02.2017г. Общее количество дней просрочки составляет 205 дней.

Расчет неустойки следующий:

- 1) За период с 01.08.2016г. по 19.09.2016г. (50 дней) по ставке рефинансирования 10,5%: 1335840 руб. x10,5% x 1/300 x 50 дня x2= 46754 руб. 40 коп.
- 2) За период с 20.09.2016г. по 22.02.2017г. (155 дней) по ставке рефинансирования 10%: 1335840 руб. x10% x 1/300 x 155 дней x2=138036 руб. 80 коп.

Всего 184791 руб. 20 коп.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, ввиду явной несоразмерности неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательства, наличие заявления ответчика, а также учитывая принципы разумности и справедливости, суд считает возможным снизить размер неустойки до 120000 руб.

В соответствии со ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения его прав, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Поскольку ответчиком не соблюден предусмотренный договором срок передачи истцам объекта долевого строительства, чем нарушены права истцов, то причиненный истцам моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях в связи с неполучением в ожидаемый срок того, на что истцы рассчитывали при заключении договора, ожиданием окончания строительства, подлежит компенсации. При определении размера компенсации суд учитывает конкретные обстоятельства дела, в частности, период просрочки исполнения обязательства ответчиком, объем и характер нравственных переживаний истцов, который вложил значительные денежные средства в приобретение квартиры для улучшения своих жилищных условий, значимость квартиры для удовлетворения бытовых потребностей.

С учетом указанных обстоятельств, требований разумности и справедливости суд определяет размер компенсации морального вреда в сумме 10 000 руб.

На основании п. 6 ст. 13 Федерального Закона «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.

Поскольку требования истца не были удовлетворены в добровольном порядке, что подтверждается наличием претензии а адрес застройщика, с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 65 000 руб. (120000 руб. + 10000 руб. =130000 руб. x50%).

Согласно п. 8 ч. 1 ст. 333.20 Налогового кодекса РФ в случае, если истец освобожден от уплаты государственной пошлины, государственная пошлина уплачивается ответчиком, если он не освобожден от уплаты государственной пошлины, пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Поскольку истцы в силу закона освобождены от уплаты государственной пошлины при подаче иска, а ответчик не освобожден от уплаты госпошлины, то в соответствии со ст. 103 ГПК РФ в доход бюджета г. Липецка с ОАО «Эксстроймаш» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3900 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ОАО «Эксстроймаш» в пользу Коробкина Алексея Сергеевича, Коробкиной Елены Николаевны в равных долях:

1) неустойку за нарушение срока передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве в сумме 120000 руб.;

2) компенсацию морального вреда в сумме 10000 руб.,

3) штраф в сумме 65000 руб.,

Взыскать с ОАО «Эксстроймаш» госпошлину в бюджет г. Липецка в сумме 3900 руб.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Липецкий областной суд через Октябрьский районный суд г. Липецка в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

Судья /подпись/

Л.В. Коса

Мотивированное решение изготовлено 13.06.2017г.

Решение вступило в законную силу 14.07.2017г.

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела №2-1968/2017 Октябрьского районного суда г. Липецка
Гл. специалист:

О.А. Андриеш

