

14 ноября 2016 года

№ /2016
г. Выборг

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Выборгский городской суд Ленинградской области в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к закрытому акционерному обществу
» о взыскании
неустойки по договору участия в долевом строительстве, судебных расходов.

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в Выборгский городской суд с иском к закрытому
акционерному обществу «

» о взыскании неустойки по договору участия в долевом
строительстве, судебных расходов.

В обоснование иска указала, что между ЗАО «
» и Г. П. заключен договор участия в
долевом строительстве № 1 от 17.01.2012 г.

Согласно п. 1.1 договора застройщик обязуется в предусмотренный
договором срок своими и (или) с привлечением других лиц построить
(создать) многоквартирный жилой дом (корпус) расположенный по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район,

, и после получения
разрешения на ввод в эксплуатацию, в срок установленный в договоре,
передать участнику долевого строительства жилое помещение в объекте,
имеющее условный номер (далее квартира), а участник долевого
строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и
на условиях договора и принять квартиру с оформлением соответствующих
документов.

Цена договора составляет сумму в размере 1 872 500 руб. 00 коп.

Участником долевого строительства вышеназванная сумма была
уплачена в полном размере.

Следовательно, участником долевого строительства обязательства по
договору исполнены в полном объеме.

Разделом 4 договора стороны согласовали сроки и порядок передачи
квартиры.

Где согласно п. 4.1 застройщик обязуется передать участнику долевого
строительства квартиру по акту приема-передачи в течение 6 месяцев после
срока указанного в п. 1.4 договора, но не позднее 30 июня 2014 года.

Вместе с тем, квартира была передана только 23.12.2014 года, что
подтверждается актом приема-передачи квартиры от 23.12.2014 г.

Разделом 6 договора предусмотрена ответственность сторон за его неисполнение.

Согласно п. 6.2 договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, неисполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные сверх неустойки убытки.

В соответствии с ч. 2 ст. 27 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» действие указанного закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получены после вступления в силу Федерального закона.

Истец полагает, что нарушение застройщиком сроков передачи квартиры, дают ему основания требовать взыскания с ответчика неустойки в размере 226 759,75 руб., за период с 01.07.2014 г. по 23.12.2014 г., то есть за 173 дня из расчета 173 дня х 1 872 500 руб. х 10,5% х 1/300 = 113 379,87 х 2 = 226 759,75 руб.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 07.09.2016 г. с предложением оплатить неустойку.

Поскольку претензия ответчиком была оставлена без внимания, истец был вынужден обратиться в суд.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчика понесенные судебные расходы в виде оплаты юридический услуг в размере 5 000 руб.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку в размере 226 759,75 руб., судебные расходы в размере 5 000 руб.

Истец явился в судебное заседание, на удовлетворении исковых требований настаивала по основаниям, указанным в иске.

Ответчик, будучи надлежащим образом уведомленным о времени и месте слушания дела, представителя в судебное заседание не направил, об отложении слушания дела не просил, возражений относительно исковых требований не представил.

Суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствии ответчика.

Суд, выслушав истца, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Установлено и не оспаривается сторонами, что между ЗАО «^{9 и}» заключен договор участия в долевом строительстве № от 17.01.2012 г.

Согласно п. 1.1 договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (корпус) З расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,

и после получения

разрешения на ввод в эксплуатацию, в срок установленный в договоре, передать участнику долевого строительства жилое помещение в объекте, имеющее условный номер ¹¹ (далее квартира), а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и на условиях договора и принять квартиру с оформлением соответствующих документов.

Пунктом 1.4 договора определен плановый срок окончания строительства – IV квартал 2013 года.

Указанным договором были определены все существенные условия, как то цена, сроки, порядок передачи объекта недвижимости участнику долевого строительства.

Так, п. 4.1 указанного договора определено, что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи в течение 6 месяцев после наступления срока, указанного в п. 1.4 договора, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не позднее 30 июля 2014 года.

Как определено п. 6.2 договора, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Подтверждено материалами дела, что истец в исполнение условий договора оплатил цену договора в размере 1 875 500 руб.

Таким образом, участником долевого строительства свои обязанности по договору выполнил.

Участником долевого строительства акт приема-передачи объекта подписан 23.12.2014 года.

07.09.2016 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия, с предложением оплатить неустойку, которая оставлена ответчиком без внимания.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона "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 статьи 10 указанного Федерального закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору

сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

На основании ч. 9 ст. 4 Закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей", другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона "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 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.

Согласно ч. 2 ст. 6 названного выше Федерального закона 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В силу ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Верховный Суд Российской Федерации в п. 34 Постановления Пленума от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, в частности: цену договора, а также длительность срока просрочки исполнения обязательств ответчиком по передаче истцу объекта долевого строительства дела, суд не усматривает

оснований для снижения размера неустойки, проверив расчет, представленный стороной истца, соглашается с ним, и полагает возможным взыскать с ответчика неустойку в размере 226 759 руб. 75 коп., исходя из следующего расчета:

размер неустойки составляет: (1 875 500 руб. 00 коп. x 10,5% x 173 x 1/300) x 2 = 226 759,75 руб.

Согласно статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

При этом определяя размер штрафа, подлежащий взысканию с ответчика, суд исходит из следующего расчета:

226 759,75 (размер неустойки) / 2 = 113 379,87 руб. Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 113 379,87 руб.

В силу ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии с ч.1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить другой стороне все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 ГПК РФ, а потому, требования в части взыскания с ответчика расходов по оплате услуг представителя подлежат удовлетворению.

В подтверждение понесенных расходов на оказание юридических услуг истцом представлена квитанция к приходному кассовому ордеру от 22.08.2016 г. на сумму 5 000 руб. (составление иска о взыскании денежных средств).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика ЗАО «

» подлежит взысканию государственная пошлина в бюджет МО «Выборгский район» Ленинградской области в размере 5 467 руб. 60 коп.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п.3 ст.123 Конституции Российской Федерации и ст.12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со ст. 59 ГПК РФ суд принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела.

Согласно ч. 2 ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Статьей 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 98, 103, 194, 196-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск к закрытому акционерному обществу «» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве и судебных расходов удовлетворить.

Взыскать с закрытого акционерного общества «» в пользу неустойку в размере 226 759,75 руб., штраф в размере 113 379 руб. 87 коп., в счет возмещения судебных расходов – 5 000 руб., а всего взыскать – 345 139 руб. 62 коп.

Взыскать с закрытого акционерного общества «» государственную пошлину в бюджет муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области в размере 5 467 руб. 60 коп.

На решение суда в течение месяца с момента изготовления решения в окончательной форме может быть подана апелляционная жалоба в Ленинградский областной суд через Выборгский городской суд.

Судья

Мотивированное решение суда изготовлено 14.11.2016 года



«КОПИЯ РЕШЕНИЯ»
подпись судьи
Секретарь суда

