

Решение по гражданскому делу
Печать решения
Информация по делу

Дело № 2-2399/13

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

31 июля 2013 г.

Г. Пятигорск

Пятигорский городской суд Ставропольского края в составе:

Председательствующего судьи Ивлевой О.В.

При секретаре Малаховой И.Л.

С участием представителя истца Непомнящего В.И.

Представителя ответчика Писковатского П.Н.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Коновалова Л.А. к ЗАО «Аверс-Инжиниринг» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательства по договору долевого участия в строительстве и компенсации морального вреда

УСТАНОВИЛ:

Коновалова Л.А. обратилась в суд с иском к ЗАО «Аверс-Инжиниринг» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательства по договору долевого участия в строительстве и компенсации морального вреда, заключенному между нею и ответчиком ДД.ММ.ГГГГ № и № По договору долевого участия в строительстве № Дольщик принимает участие в финансировании строительства Объекта с последующим предоставлением ему <данные изъяты> квартиры (условный № общей площадью по проекту <данные изъяты> кв.м. расположенной во втором подъезде на четвертом этаже по адресу <адрес>.

В соответствии с п.2 п.п. 2.1 общая стоимость квартиры по настоящему договору составляет <данные изъяты> Оплата указанной суммы истцом Коновалова Л.А., произведена в полном объеме и в соответствии с договором, подтверждается квитанциями.

Согласно п.4 п.п. 4.1.2. Договора № от ДД.ММ.ГГГГ, Застройщик (ЗАО «Аверс Инжиниринг») принял на себя обязательство обеспечить передачу квартиры в собственность Дольщика в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Однако до настоящего времени данное обязательство не выполнено и квартира истцу не передана.

ДД.ММ.ГГГГ истцом Коновалова Л.А. в адрес ЗАО «Аверс инжиниринг» была направлена досудебная претензия с требованием, выплатить проценты в соответствии с договором в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Ответчик отказался в добровольном порядке выплатить проценты за нарушение исполнения обязательства.

По договору долевого участия в строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ истец приняла участие в финансировании строительства объекта с последующим предоставлением ей <адрес> расположенную в первом подъезде на втором этаже по <адрес>. Стоимость квартиры определена в размере <данные изъяты>. Оплата указанной суммы внесена истцом полностью, что подтверждается квитанцией. Согласно п. 4,4.1, 4.1.2 Застройщик принял на себя обязательство обеспечить передачу квартиры в собственность дольщика в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. До настоящего времени условия договора как №, так и № не исполнены. Договором предусмотрена ответственность Застройщика в виде неустойки. На претензию от ДД.ММ.ГГГГ о выплате процентов в срок до ДД.ММ.ГГГГ ответчик ответил отказом.

Просит взыскать по договору от ДД.ММ.ГГГГ. № с ЗАО «Аверс-Инжиниринг» в пользу Коновалова Л.А. сумму неустойки (пени) в размере <данные изъяты>

По договору № от ДД.ММ.ГГГГ просит взыскатьс ЗАО «Аверс-Инжиниринг» в пользу Коновалова Л.А. сумму неустойки (пени) в размере <данные изъяты>

Впоследствии истец дополнил свои требования и просил взыскать расходы по оплате государственной пошлины по договору № <данные изъяты>. и по договору № <данные изъяты> Истец Коновалова Л.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело в ее отсутствие с участием полномочного представителя.

В судебном заседании полномочный представитель, выступавший по доверенности Непомнящий В.И. доводы, изложенные в исковом заявлении полностью поддержал и пояснил, что заключая

договор участия в долевом строительстве предметом которых были жилые помещения, Долящик предполагала в срок указанный в договоре получить квартиру условный номер № и условный номер № В установленные договором сроки свои обязательства по передачи квартиры в собственность истцу, Застройщик не исполнил.

В силу закона РФ «О защите прав потребителей» и согласно разъяснениям, данным в п.1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 года №7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей», законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести, либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующим товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы или оказывающими услуги потребителям по возмездному договору - с другой стороны.

Согласно ст. 9 Закона РФ от 26 января 1996 года №15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Исходя из требований вышеприведенных норм гражданского законодательства следует, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве с участием истца, должны применяться общие правила закона РФ «О защите прав потребителей», в том числе об альтернативной подсудности и об освобождении от уплаты государственной пошлины по искам, связанным с нарушением их прав.

В соответствии с п. 1 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 N 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 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.

Таким образом, срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причинённых ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Согласно ст. 28 п.5 «Закона о защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть более высокий размер неустойки (пени). Последним днем надлежащего исполнения обязательства Ответчиком по выплате является ДД.ММ.ГГГГ. Считает, что неустойка должны быть взыскана судом на количество дней до принятия судом решения, а именно за <данные изъяты> дней.

Однако, учитывая, что согласно п.5, ст. 28 Закона «сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не

определена договором о выполнении работы (оказании услуги)». неустойка за нарушения срока выполнения работ будет составлять цену договора, то есть -<данные изъяты>

По договору № от ДД.ММ.ГГГГ сумма неустойки <данные изъяты>

С учетом указанных выше положений неустойка за нарушения срока выполнения работ по договору № от ДД.ММ.ГГГГ будет составлять цену договора, то есть - <данные изъяты>

Согласно п.5 п.6 ст. 13 ЗоЗПП требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем, (исполнителем, продавцом, уполномоченной организации или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно ст.15 ФЗ "О защите прав потребителей", моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, прав потребителя, 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. Незаконными действиями ЗАО « Аверс инжиниринг» Коновалова Л.А., был причинен моральный вред, в связи с грубым нарушением норм действующего законодательства, ей пришлось неоднократно обращаться в ЗАО « Аверс инжиниринг» для получения выплаты в установленные законом сроки, в связи, с чем она была вынуждена консультироваться, тратить свое здоровье и нервы, а также личное время, испытывала нравственные страдания в виде переживаний и сильное душевное волнение.

Считает, что подлежащая взысканию сумма компенсации морального вреда, причинённого действиями компании, не может составлять менее <данные изъяты> рублей по каждому договору.

Истец не имеет специальных познаний в области юриспруденции, поэтому для защиты своих прав была вынуждена обратиться за помощью к представителю по составлению иска и представлению интересов в суде, судебные расходы составляют на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты> Он предлагал и его предложение остается в силе о заключении мирового соглашения текст которого он представил суду, но ответчик до окончания судебного разбирательства отказался заключить мировое соглашение на предложенных истцом условиях Представитель ответчика в лице Генерального директора ЗАО « Аверс-Инжиниринг» Писковатский П.Н. исковые требования признал в части и пояснил, что не оспаривает то обстоятельство, что действительно в установленные договором сроки квартиры истцу в собственность не переданы. Однако на это есть причины, которые, по его мнению, являются уважительными. Кроме того он возражает против расчета неустойки истцом по Закону о защите прав потребителей. Ответственность за нарушение обязательств по договору долевого участия в строительстве наступает в соответствии с Законом ФЗ №214 ч.2 ст. 6. Закон о защите прав потребителей применяется к данным правоотношениям в части не урегулированной ФЗ №214. Возражает и против удовлетворения иска в части компенсации морального вреда. При определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Возражает так же против оплаты услуг представителя в размере <данные изъяты>, поскольку они не отвечают требованиям разумности и справедливости.

Строительство объекта по <адрес> ведется на основании Постановления Администрации г. Пятигорска № от ДД.ММ.ГГГГ г. Постановлением № от ДД.ММ.ГГГГ разрешение на строительство продлено до ДД.ММ.ГГГГ В настоящее время они завершают строительные работы и готовят объект к сдаче. В случае взыскания требуемой истцом суммы могут быть поставлены под угрозу работы по окончанию строительства в результате чего пострадают такие же дольщики. Нельзя удовлетворять требования одного за счет интересов многих других участников долевого

строительства. Причина задержки окончания выполнения строительных работ связана с тем, что район, где ведется строительство квартир, не пользуется спросом у покупателей. Сложно было реализовать часть помещений, и потому недостаточно было финансирования.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, считает, что требования Коновалова Л.А. подлежат удовлетворению в части по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, что ЗАО «Аверс Инжиниринг» на праве собственности принадлежал объект незавершенного строительства <данные изъяты> готовности по указанному адресу. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации от ДД.ММ.ГГГГ

Постановлением Администрации г. Пятигорска № от ДД.ММ.ГГГГ ЗАО «Аверс инжиниринг» выдано разрешение на строительство жилого многоквартирного дома со встроенными общественными помещениями (жилые блоки № и № на предоставленном земельном участке. Впоследствии Постановлением № от ДД.ММ.ГГГГ разрешение на строительство продлено до ДД.ММ.ГГГГ

ДД.ММ.ГГГГ между Коновалова Л.А. и ЗАО «Аверс инжиниринг» были заключены договоры долевого участия в строительстве жилого многоквартирного дома со встроенными общественными помещениями № и №. По условиям договора Дольщик принимает участие в финансировании Объекта с последующим предоставлением Дольщику в указанном доме по договору № квартиры с условным номером № состоящей из двух комнат, в первом подъезде, на втором этаже площадью <данные изъяты> кв.м. Общая стоимость квартиры по указанному договору составляет <данные изъяты>. В п. 4 Договора указано, что Дольщик обязуется обеспечить передачу квартиры в собственность Дольщика после подписания акта Государственной Комиссии о разрешении на ввод в эксплуатацию дома, намеченного на ДД.ММ.ГГГГ. В случае ненадлежащего исполнения условий договора наступает ответственность в соответствии с условиями договора и действующего законодательства.

По договору долевого участия в строительстве № предусмотрены аналогичные условия, стоимость квартиры условный номер № пл. <данные изъяты> кв.м., во втором подъезде на № этаже.

Срок передачи квартиры Дольщику определен тот же не позднее ДД.ММ.ГГГГ

Договор сторонами подписан, стороны его условия не оспаривают. Договор № и № от ДД.ММ.ГГГГ отвечает требованиям закона и зарегистрирован в установленном законом порядке.

Свои обязательства по договору долевого участия в строительстве Дольщик Коновалова Л.А. как по договору № так и по договору № от ДД.ММ.ГГГГ исполнила полностью, что подтверждается допустимыми доказательствами и не оспаривает ответчик. Не заявляет ответчик в лице представителя и то, что истцом были допущены нарушения срока исполнения обязательства.

Застройщик до настоящего времени свои обязательства не исполнил и квартира в собственность дольщику не передана.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу п. 9 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06. 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» содержится разъяснение, из которого следует, что отношения по договору долевого участия в строительстве относятся к числу отношений с участием потребителей, к которым Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно ч 2 ст. 1 ФЗ от 30.12. 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» привлечение денежных средств граждан, связанное с

возникающим у них правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только указанным в нем способами: на основании договора участия в долевом строительстве; путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном законом порядке разрешения на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, жилищных сертификатов; жилищно-строительными и жилищным накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов исходя из положения ч.ч. 1,2 ст. 1 и ч.2 ст. 27 ФЗ от 30.12. 2004 г. №214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимого имущества и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» данный Закон регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств, в частности, граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получено после его вступления в силу- начиная с 01.04. 2005 г. Действия указанного Закона распространяются так же на отношения, возникшие при совершении, начиная с указанной выше даты, сделок по привлечению денежных средств гражданами иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимого имущества, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

Ч 2 ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" установлена ответственность застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи гражданину- участнику долевого строительства объекта долевого строительства в виде неустойки (пени) в размере одной 150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Нормы Закона РФ « О защите прав потребителей» в этой части к указанным правоотношениям не применяются.

В соответствии с ч.9 ст. 4 ФЗ от 30.12. 2004 г. №214-ФЗ «"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином- участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство РФ о защите прав потребителей применяется лишь в части им не урегулированной.

Принимая во внимание, что ФЗ от 30.12. 2004 г. №214-ФЗ является специальным законом в области правоотношений возникающих между дольщиком и застройщиком по поводу долевого участия в строительстве и им предусмотрена мера ответственности застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи гражданину- участнику долевого строительства неустойку (пени), то правовых оснований для взыскания с ответчика ЗАО « Аверс Инжиниринг» штрафа, предусмотренного п.6 ст. 13 Закона РФ « О защите прав потребителей» у суда нет оснований.

Истцом суду представлен расчет суммы неустойки по двум договорам из которого следует, что по договору № (цена договора 1337454 <данные изъяты> Размер неустойки составляет <данные изъяты> по день вынесения решения.

По договору № от ДД.ММ.ГГГГ размер неустойки исходя из цены договора <данные изъяты>

Суд считает возможным удовлетворить иски о взыскании компенсации морального вреда. В ч. 2 ст. 1101 ГК РФ указано, что 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, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Суд считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> за неисполнение условий договора № и <данные изъяты> рублей за неисполнение условий договора № от ДД.ММ.ГГГГ

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Коновалова Л.А. к ЗАО «Аверс-Инжиниринг» удовлетворить в части.

Взыскать с ЗАО «Аверс-Инжиниринг» в пользу Коновалова Л.А. неустойку за просрочку исполнения обязательства по договору долевого участия в строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ между Коновалова Л.А. и ЗАО «Аверс-Инжиниринг» неустойку в сумме <данные изъяты> и компенсацию морального вреда в сумме <данные изъяты>.

Взыскать с ЗАО «Аверс-Инжиниринг» в пользу Коновалова Л.А. неустойку за просрочку исполнения обязательства по договору долевого участия в строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ г., заключенному между Коновалова Л.А. и ЗАО «Аверс-Инжиниринг» неустойку в сумме <данные изъяты>. и компенсацию морального вреда в сумме <данные изъяты>

Коновалова Л.А. в удовлетворении требований о взыскании суммы неустойки по договору № от ДД.ММ.ГГГГ г. в сумме <данные изъяты>, взыскании компенсации морального вреда в сумме <данные изъяты>. взыскании штрафа отказать

Коновалова Л.А. в удовлетворении требований о взыскании суммы неустойки по договору № от ДД.ММ.ГГГГ в сумме <данные изъяты> взыскании компенсации морального вреда в сумме <данные изъяты> взыскании штрафа отказать

Взыскать с ЗАО «Аверс-Инжиниринг» в пользу Коновалова Л.А. судебные расходы в сумме <данные изъяты> рублей за оформление доверенности, расходы по уплате государственной пошлины в сумме <данные изъяты>. и расходы на представителя в сумме <данные изъяты> рублей.

Коновалова Л.А. в удовлетворении требований о взыскании судебных расходов в сумме <данные изъяты> отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ставропольский краевой суд в течение месяца со дня принятия судом решения в окончательной форме.

Судья: _____ О.В. Ивлева.