

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

24 августа 2017 года

город Тула

Судебная коллегия по гражданским делам Тульского областного суда в составе:
председательствующего Алдошиной В.В.,
судей Колотовкиной Л.И., Быковой Н.В.,
при секретаре Орловой Е.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя истца Губановой Ольги Викторовны, по доверенности Усенко Дарьи Валерьевны на решение Советского районного суда г.Тулы от 16 мая 2017 года по делу по иску Губановой Ольги Викторовны к обществу с ограниченной ответственностью «Леонстрой» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

Заслушав доклад судьи Быковой Н.В., судебная коллегия

установила:

Губанова О.В. обратилась в суд с иском к ООО «Леонстрой» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, указав, что 03.03.2015 между ООО «Леонстрой» и Фаистовой В.В. был заключен договор № Ф-1 участия в долевом строительстве многоэтажного дома в пос. Иншинский. 17.12.2015 между Фаистовой В.В. и Губановой О.В. заключен договор уступки прав требования к ООО «Леонстрой» в отношении приобретения после ввода в эксплуатацию права собственности на однокомнатную квартиру, строительный № 100, общей проектной площадью, с учетом площади холодных помещений (лоджий, балконов) 43,9 кв.м, расположенную на 5 этаже строящегося многоэтажного дома по строительному адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, д. 4 а, кадастровый номер земельного участка: 71:14:030301:801 за 1317000 рублей. Согласно условиям договоров застройщик обязуется осуществить строительство многоквартирного дома, ввести его в эксплуатацию и не позднее 20.12.2016 передать квартиру дольщику. До настоящего времени обязательства по передаче истцу указанной квартиры ответчик не исполнил. 01.03.2017 истец направил ответчику претензию, однако ответа на данную претензию не последовало. Просила суд взыскать в ее пользу с ООО «Леонстрой» неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 21.12.2016 по 20.03.2017 в размере 79020 рублей; неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 21.03.2017 по день вынесения судом решения; неустойку за каждый день просрочки передачи дольщику объекта со дня, следующего за днем вынесения судебного решения до момента фактического исполнения судебного решения в размере, установленном пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; штраф за неисполнение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя; компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей; а также расходы на оплату услуг представителя в размере 10000 рублей.

Истец Губанова О.В. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, сведений о причинах неявки не представила.

Представитель истца Губановой О.В. по доверенности Усенко Д.В. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме, просила указать в резолютивной части решения сумму неустойки, исчисленную на дату принятия решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Представитель ответчика ООО «Леонстрой» по доверенности Соломатин Р.А. в судебном заседании исковые требования Губановой О.В. признал частично. В случае удовлетворения заявленных исковых требований просил суд снизить размер неустойки, в том числе и неустойки по день фактической передачи истцу квартиры, а также размер штрафа в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации ввиду несоразмерности.

Решением Советского районного суда г. Тулы от 16.05.2017 исковые требования Губановой О.В. удовлетворены частично.

Суд решил: взыскать с ООО «Леонстрой» в пользу Губановой О.В. неустойку в размере 25000 рублей, неустойку по день фактической передачи квартиры из расчета 300 рублей в день, начиная с 17 мая 2017 года, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф в размере 9000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 7500 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Губановой О.В. отказать.

Взыскать с ООО «Леонстрой» в доход муниципального образования «город Тула» государственную пошлину в размере 1520 рублей.

С апелляционной жалобой обратился представитель истца Губановой О.В. по доверенности Усенко Д.В., выразив несогласие с решением Советского районного суда г. Тулы в части суммы взысканной неустойки, указав на необоснованно заниженный размер неустойки и штрафа.

В соответствии со ст. 195 ГПК РФ, решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

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 соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 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.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

В соответствии со ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 № 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.

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 (ч. 2).

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 (ч. 3).

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 17.12.2015 между истцом Губановой О.В. и Фаистовой В.В. заключен договор уступки прав требования, согласно которому истец получила права и обязанности долевого участника по договору № Ф-1 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного в пос. Инишинский Ленинского района Тульской области, заключенного 03.03.2015 между ООО «Леонстрой» и Фаистовой В.В.

Согласно условиям договора от 03.03.2015 № Ф-1 (пункт 1.1 – предмет договора), дольщик принимает на себя обязательство осуществить инвестирование строительства однокомнатной квартиры со строительным № 100, общей площадью

43,9 кв.м, расположенной на 5 этаже многоэтажного жилого дома по строительному адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос.Иншинский, д. 4а, кадастровый номер земельного участка: 71:14:030301:801, а застройщик обязуется обеспечить возведение указанного дома собственными и/или привлеченными силами в соответствии с проектной документацией с отделкой и оснащением согласно приложению № 2 к настоящему договору.

В силу пункта 3.1 договора уступки прав требования, цена уступаемого по настоящему договору права требования составляет 1317900 рублей, которые Фаистова В.В. получила полностью до подписания настоящего договора.

Свои обязательства по заключенному договору уступки права требования от 17.12.2015 истцом исполнено надлежащим образом, данный договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 28.12.2015, номер регистрации 71-71001-71100-179/2015-5261-1.

Факт исполнения обязательств истцами по договору уступки права требования не оспаривается, до настоящего времени вышеуказанный договор не расторгся, недействительным не признавался.

В соответствии с пунктом 3.1.1 договора участия в долевом строительстве, застройщик принимает на себя обязательство за счет средств, внесенных дольщиком и других привлеченных средств, осуществить строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, ввести его в эксплуатацию и не позднее 20.12.2016 передать дольщику квартиру по акту о передаче квартиры в собственность.

Как следует из материалов дела, установлено судом первой инстанции и не оспаривалось сторонами, жилое помещение, являющееся предметом спора по делу, до настоящего времени истцу не передано:

Удовлетворяя исковые требования частично, суд первой инстанции исходил из того, что ответчик нарушил принятые на себя обязательства по передаче объекта в установленные договором сроки.

Судом определена причитающаяся ко взысканию с застройщика неустойка за 147 дней просрочки, то есть за период с 21.12.2016 г. по 16.05.2017 г. в размере 119386,05 руб. Вместе с тем с применением положений ст. 333 ГК РФ размер неустойки был уменьшен до 25000 рублей.

С указанным выводом суда коллегия согласиться не может, поскольку размер неустойки, установленный судом, нельзя признать разумным, справедливым, с учетом длительности неисполнения ответчиком своих обязательств, последствий нарушения прав Губановой О.В., лишенной возможности своевременно получить жилое помещение в собственность.

Положениями ст. 333 ГК РФ предусмотрено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, данные в п. 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по

обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ) (п. 71).

В обоснование своего заявления о применении ст. 333 ГК РФ, ответчик сослался на то, что он полностью подготовил жилой дом к сдаче в предусмотренные договором сроки, задержка в передаче квартир обусловлена объективными, независящими от застройщика, причинами, связанными с административными сложностями при пуске газа и проведении пуско-наладочных работ газовой котельной, а также переносом вышек сотовой связи, при том, что разрешение на строительство на принадлежащем обществу с ООО «Леонстрой» земельном участке застройщиком было получено в установленном законом порядке без каких-либо ограничений по строительству. Указал также, что 14 апреля 2017 года состоялось совещание с участием представителей ответчика, инспекции Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору, операторов сотовой связи, администрации г.Тулы, на котором было принято решение о переносе опор и ПРТО на новый земельный участок. В целях реализации указанного плана ЗАО «Инфраструктура Диалог» был приобретен земельный участок по договору купли-продажи от 12 апреля 2017 года, и ведутся работы по возведению новых опор для последующего перенесения на них ПРТО операторов сотовой связи. Таким образом, застройщик принял все зависящие от него меры для устранения указанного препятствия для ввода дома в эксплуатацию.

Находя указанные ответчиком причины нарушения своих обязательств по сдаче жилого помещения в срок, указанный в договоре, заслуживающими внимания, но не освобождающими его от ответственности перед истцей, поскольку при должной степени осмотрительности и заботливости застройщик должен был предвидеть возможность наступления указанных обстоятельств и своевременно принять меры для предотвращения их наступления, - судебная коллегия приходит к выводу о необходимости изменения решения суда в части взыскания неустойки, с увеличением размера подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 50000 руб., что, по мнению судебной коллегии, будет соответствовать как принципу соразмерности нарушенному праву, так и требованиям разумности и справедливости.

Установив факт нарушения прав истца как потребителя, суд с учетом положений ст. 15 Закона о защите прав потребителей, принимая во внимание характер допущенных нарушений прав потребителя, пришел к обоснованному выводу о взыскании с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 2000 рублей.

Решение суда в указанной части сторонами по делу не обжалуется.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17, при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите 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 независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей").

Таким образом, с учетом изменения решения суда в части взыскания неустойки, исходя из размера удовлетворенных судом требований истца, размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика, также подлежит изменению и составит 26000 руб. ((50000 + 2000)/2 = 26000).

Коллегия не усматривает оснований для снижения суммы штрафа в порядке ст.333 ГК РФ, поскольку она в полной мере учитывает баланс сторон, с учетом фактических обстоятельств дела.

Разрешая требования истцы в части взыскания неустойки по день фактического исполнения обязательства ответчиком, суд первой инстанции, руководствуясь приведенными выше нормами ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, ст. 330 ГК РФ, а также разъяснениями, содержащимся в пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 (в редакции от 7 февраля 2017 года) "О применении судами некоторых положений об ответственности за нарушение обязательств", пришел к обоснованному выводу о наличии правовых оснований для их удовлетворения.

Вместе с тем, судебная коллегия не может согласиться с определенным судом первой инстанции размером неустойки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 (в редакции от 7 февраля 2017 года) "О применении судами некоторых положений об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу ст. 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (ч. 1 ст. 7, ст. 8, п. 16 ч. 1 ст. 64 и ч. 2 ст. 70 Закона об исполнительном производстве). В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (ст. 202 ГПК РФ, ст. 179 АПК РФ).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 № 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 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 (ч. 2).

Определяя размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд первой инстанции исходил из размера законной неустойки, но с учетом его снижения на основании ст. 333 ГК РФ за период с 21.12.2016 г. по 16.05.2017 г., то есть по сути применил положения ст. 333 ГК РФ на будущее время без имеющихся у него на то оснований.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции в части размера неустойки с момента принятия решения по день фактического исполнения подлежит изменению с указанием в резолютивной части решения, что с ответчика в пользу истца надлежит взыскать неустойку в размере двух трехсотых ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора 1317900 рублей за каждый день просрочки, начиная с 17 мая 2017, по день фактического исполнения обязательства.

С учетом положений ст. 103 ГПК РФ, подлежит изменению решение суда и в части взыскания с ответчика в доход бюджета муниципального образования г. Тулы государственной пошлины.

Размер государственной пошлины, подлежащей взысканию, составляет 2750 рублей ((750000 - 20000) x 3% + 800 +300).

Из материалов дела следует, для защиты нарушенных прав и обращения в суд с настоящим иском, истец понес расходы на оказание юридических услуг по договору на оказание юридических услуг от 27.02.2017 в размере 10000 рублей, что подтверждается соответствующей квитанцией серии АВ № 000199.

По мнению судебной коллегии, определенная судом ко взысканию сумма возмещения Губановой О.В. расходов на оплату услуг представителя в размере 7500 руб., исходя из объема выполненной представителем работы, сложности, характера и результата разрешения спора, длительности его нахождения в суде, в полной мере отвечает требованиям статьи 100 ГПК РФ о разумности пределов возмещения таких расходов. Оснований для изменения решения суда в указанной части по доводам апелляционной жалобы судебная коллегия не усматривает.

Руководствуясь ст.ст. 328 - 330 ГПК РФ, судебная коллегия
о пределила:

решение Советского районного суда г. Тулы от 16 мая 2017 года изменить, изложив резолютивную часть решения в следующей редакции.

«Исковые требования Губановой Ольги Викторовны к обществу с ограниченной ответственностью «Леонстрой» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Леонстрой» в пользу Губановой Ольги Викторовны неустойку по договору от 03 марта 2015 года № Ф-1 за период с 21.12.2016 по 16.05.2017 в размере 50000 (Пятидесяти тысяч) рублей, неустойку в размере двух трехсотых ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора 1317900 (Один миллион триста семнадцать тысяч девятьсот) рублей за каждый день просрочки, начиная с 17 мая 2017 по день фактического исполнения обязательства, компенсацию морального вреда в размере 2000 (Двух тысяч) рублей, штрафа в размере 26000 (Двадцати шести тысяч) рублей, а также расходы на оплату услуг представителя в размере 7500 (Семи тысяч пятьсот) рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Губановой Ольги Викторовны отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Леонстрой» в доход муниципального образования «город Тула» государственную пошлину в размере 2750 (Две тысячи семьсот пятьдесят) рублей.»

Председательствующий

Судьи

