

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

№2-3000/2014

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

8 августа 2014 года

г.Саратов

Ленинский районный суд г. Саратова в составе

председательствующего судьи Пименова И.И.,

при секретаре Жидковой Т.С.,

с участием представителя истца Филькова В.М.,

представителя ответчика Лялина А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Никифоровой А.М. к Обществу с ограниченной ответственностью «Стройсар» о взыскании неустойки и понуждении к исполнению договора,

установил:

Никифорова А.М. обратилась в суд иском к ООО «Стройсар» о взыскании неустойки и понуждении к исполнению договора. Мотивирует в свои требования тем, что между ней и ООО «Стройсар» был заключен договор на участие в долевом строительстве жилого дома № (блок секция «А», «Б», «В», «Г», «Д») от 31.01.2011 г., по которому, согласно п.3.1., п.3.2. Договора, она должна внести сумму в размере 800000 (восемьсот тысяч) рублей, в том числе НДС 18% в кассу ООО «Стройсар», а ООО «Стройсар» обязуется построить жилой дом и после окончания строительства передать ей квартиру в этом жилом доме, расположенному по адресу: <адрес>. Обязательство по внесению денег она исполнила полностью, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру от 31.01.2011 г. В соответствии с п.2.1. договора срок передачи жилого помещения не может быть позднее 01.04.2012 г. 22.06.2011 г. между ответчиком и ею было заключено дополнительное соглашение к вышеуказанному договору, где были внесены некоторые изменения, одно из них было внесено в раздел 2.1: «Срок передачи «Застройщиком» жилого помещения «Дольщику» не позднее 31.12.2012 г. Данный договор она заключила в целях приобретения жилья для своих личных нужд, то есть проживания. 23.08.2013 г. по приходному кассовому ордеру № она произвела оплату в размере 23700 рублей ООО «Стройсар» за крышную котельную. Считает, что Ответчик обязан возместить ей неустойку за период с 01.01.2013 г. по 22.08.2013 г. (количество дней 232) (сумма договора 800000 рублей) составила - 102080 рублей. С 23.08.2013 г. по 09.06.2014 г. (количество дней 287) (сумма договора 823700 рублей, согласно приходному ордеру №92) - 130021 рублей. Итого сумма неустойки составила-232 101 руб. В сложившейся ситуации она была вынуждена воспользоваться услугами представителя, и в связи с

этим понесла расходы в размере 10000 рублей. Просит взыскать с ООО «Стройсар» в пользу Никифоровой А.М. неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения по договору на участие в долевом строительстве жилого дома в сумме 232101 рубля; установить ООО «Стройсар» срок окончания работ по договору на участие в долевом строительстве жилого дома не позднее 01.09.2014 г.; взыскать с ООО «Стройсар» в пользу Никифоровой А.М. расходы на оплату услуг представителя в размере 10000 рублей.

В ходе судебного разбирательства истица в лице ее представителя Филькова В.М. уточнила искимые требования в части и просила взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения по договору на участие в долевом строительстве жилого дома в сумме 284958 рублей; обязать ООО «Стройсар» передать ей жилое помещение по указанному договору на участие в долевом строительстве жилого дома №, расположенного по адресу <адрес>, заключенному между Никифоровой А.М. и ООО «Стройсар» 31.01.2011 г., не позднее 01.10.2014 г.

Никифорова А.М. в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще, просила рассмотреть дело в свое отсутствие.

Представитель истицы, действующий на основании доверенности, в судебном заседании уточненные искимые требования поддержал в полном объеме и просил их удовлетворить, дал пояснения аналогичные доводам, изложенным в исковом заявлении. Кроме того, пояснил, что согласно п.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» 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. Ст.452 ГК РФ поясняет, что Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, за исключением случаев, когда в законе, иных правовых актах, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок. То есть если одна сторона уклоняется или игнорирует предложение другой стороны о заключении дополнительного соглашения к договору, то заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с соответствующим требованием. Таким образом, направление истице уведомлений о подписании дополнительного соглашения, не освобождают, по его мнению, от уплаты неустойки за нарушение сроков сдачи дома в эксплуатацию. Кроме того, акт приема-передачи квартиры до настоящего времени ответчиком не подписывался и истице в добровольно не передан.

Представитель ответчика Лялин А.А. с иском не согласился и суду пояснил, что считает заявленные искимые требования незаконными, необоснованными и не подлежащими удовлетворению. 31.12.2013 г. разрешением № RU 64304000-11 1, выданным Администрацией МО «Город Саратов» объект долевого участия в строительстве был введен в эксплуатацию. Об изменении сроков передачи жилого помещения истец был предупрежден соответствующим уведомлением. С момента получения данного уведомления Истцу было известно, что срок передачи жилого помещения перенесен на 31.12.2013 г. Изменения в сроках строительства произошли в связи с изменениями проектной декларации от 05.05.2010 г. В соответствии с п. 4.4. договора долевого участия в строительстве от 31.01.2011 г., заключенного между Истцом и ответчиком дольщик обязан в течение 10-ти дней с момента получения уведомления от застройщика о вводе в эксплуатацию жилого дома подписать акт приема-передачи квартиры. Несмотря на уведомления Ответчика и названное положение договора истец уклонился от исполнения своей обязанности по подписанию акта приема-передачи квартиры, тем самым способствовал причинению себе вреда. Ответчик в этой связи не может нести ответственность за недобросовестные действия истца. Ответчик принятые на себя обязательства не нарушил и своевременно сдал объект долевого участия в эксплуатацию. Кроме того, акт приема-передачи квартиры в настоящее время подписан и истица может его свободно получить.

Выслушав представителей сторон и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ст.46 Конституции РФ каждому гарантируется свободная защита его прав и свобод.

На основании ст.ст.12, 56 ГПК РФ, гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Каждая из сторон должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст.67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению основанному на полном, всестороннем рассмотрении имеющихся в деле доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

На основании ст.9 Федерального закона от 26.01.1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» установлено, что 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.

В судебном заседании установлено, что между Никифоровой А.М. и ООО «Стройсар» был заключен договор на участие в долевом строительстве жилого дома № (блок секция «А», «Б», «В», «Г», «Д») от 31.01.2011 г., по которому, согласно п.3.1., п.3.2. Договора, она должна внести сумму в размере 800000 рублей, в том числе НДС 18% в кассу ООО «Стройсар», а ООО «Стройсар» обязуется построить жилой дом и после окончания строительства передать ей квартиру в этом жилом доме, расположенном по адресу: <адрес>. Как указывает истица, данный договор она заключила в целях приобретения жилья для своих личных нужд, то есть проживания.

Обязательство по внесению денег, истица исполнила полностью, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру от 31.01.2011 г.

В соответствии с п. 2.1. договора срок передачи жилого помещения не может быть позднее 01.04.2012 г.

22.06.2011 г. между ответчиком и истицей было заключено ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ к вышеуказанному договору, где были внесены некоторые изменения, в том числе в раздел 2.1: «Срок передачи «Застройщиком» жилого помещения «Дольщику» не позднее 31.12.2012 г.»

Как установлено судом, 31.12.2013 г. на основании разрешения №, выданным Администрацией МО «Город Саратов» объект долевого участия в строительстве был введен в эксплуатацию.

Кроме того, 23.08.2013 г. по приходному кассовому ордеру № истица произвела оплату в размере 23700 рублей ООО «Стройсар» за крышную котельную.

Согласно Постановлению Пленума Верховного суда от 28.06.2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» в соответствии с п.9 ст.4 Федерального закона 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 Российской Федерации» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и

иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

На основании ч.1 ст.27 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы в срок, установленный договором о выполнении работ.

В соответствии с п.п.1, 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»: 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 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.

Согласно п.3 ст.6 указанного Закона, 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.

Статья 452 ГК РФ гласит, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Т.е. если одна сторона уклоняется или игнорирует предложение другой стороны о заключении дополнительного соглашения к договору, то заинтересованная сторона вправе обратиться в суд с соответствующим требованием.

В силу ст.450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии со ст.451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях (п.4).

Как установлено в судебном заседании ответчиком действительно направлялись в адрес истицы уведомления о подписании дополнительного соглашения, на которые ответа не последовало. При этом в суд с иском об изменении указанного договора ООО «Стройсар» не обращался, решения суда по этому вопросу не имеется.

Таким образом, довод ответчика о том, что истица уклонилась от исполнения своей обязанности по подписанию акта приема-передачи квартиры, тем самым способствовал причинению себе вреда и ответчик в этой связи не может нести ответственность за недобросовестные действия истца, является несостоятельным, а потому с застройщика в пользу участника долевого строительства подлежит взысканию соответствующая неустойка.

Истица просит взыскать неустойку за период с 01.01.2013 по 22.08.2013 г. (количество дней 232) (сумма договора 800000 руб.) в сумме 102080 рублей, и с 23.08.2013 г. по 09.06.2014 г. (количество дней 287) (сумма договора 823700 руб., согласно приходному ордеру №92) в сумме 130021 рубля, а всего 284958 рублей.

Суд не может согласиться с данным расчетом, поскольку по договору о долевом участии в строительстве стоимость квартиры составляет именно 800000 рублей, а, следовательно, неустойку следует рассчитывать от указанной суммы. Учитывая, что дом сдан в эксплуатацию 31.12.2013 г., период взыскания неустойки следует рассчитывать с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г., поскольку в адрес истицы направлялось сообщение о сдаче дома в указанную дату.

Доказательств того, что ответчик отказывался подписать акт приема-передачи квартиры после введения дома в эксплуатацию, суду представлено не было, а потому в удовлетворении требований истицы о взыскании в ее пользу неустойки по 22.08.2013 г. следует отказать.

Таким образом, размер неустойки подлежащей взысканию с ответчика в пользу истицы в связи с нарушением предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет 160600 рублей.

При этом, на основании ст.333 ГК РФ, с учетом степени вины в нарушении срока исполнения договора со стороны ответчика, соразмерности, т.е. значительного превышения суммы неустойки сумме возможных убытков, а также иных обстоятельств дела, суд считает возможным снизить размер неустойки до 20000 рублей. В удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки в большем размере следует отказать по указанным основаниям.

В удовлетворении исковых требований о понуждении ООО «Стройсар» передать истице жилое помещение по указанному договору на участие в долевом строительстве жилого дома №, расположенного по адресу <адрес>, заключенному между Никифоровой А.М. и ООО «Стройсар» 31.01.2011 г., не позднее 01.10.2014 г. так же следует отказать, поскольку, как было указано выше, доказательств того, что ответчик отказывался подписать акт приема-передачи квартиры не имеется, а, кроме того, акт приема-передачи квартиры для истицы был представлен представителем ответчика в судебном заседании.

В силу 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.

На основании указанной нормы права суд считает необходимым взыскать с ответчика штраф в размере 10000 рублей 00 коп., из расчета 50% суммы, присужденной в пользу истицы.

На основании ст.100 ГПК РФ с ответчика в пользу истицы подлежат взысканию 7000 рублей в счет возмещения расходов по оплате помощи представителя, вместо заявленных 10000 рублей. При этом, суд считает указанный размер оплаты помощи представителя разумным, соответствующим объему защищаемого права и объему выполненной представителем работы, который готовил документы для обращения в суд, давал консультации, участвовал в судебных заседаниях.

На основании ст.103 ГПК РФ с ООО «Стройсар» необходимо взыскать государственную пошлину, от уплаты которой истица была освобождена, в размере 800 рублей.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Стройсар» в пользу Никифоровой А.М. неустойку в размере 20000 рублей 00 коп., штраф в размере 10000 рублей 00 коп., расходы по оплате услуг представителя в сумме 7000 рублей 00 коп., а всего 37000 рублей 00 коп. (тридцать семь тысяч рублей 00 копеек).

В удовлетворении остальных требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Стройсар» в доход муниципального бюджета государственную пошлину в размере 800 рублей 00 коп. (восемьсот рублей 00 копеек).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме в Саратовский областной суд через Ленинский районный суд г.Саратова.

Судья