Дело №2-1254/2017

КОПИЯ

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

19 апреля 2017 года город Пермь

Свердловский районный суд г. Перми в составе:
председательствующего судьи Ракутиной Т.О.,
при секретаре Муравьевой М.В.,
с участием представителя истца Колчанова К.И.,
представителя ответчика Корзухиной Н.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Матвейц Веры Алексеевны к обществу с ограниченной ответственностью «УралСервис-Инвест» о взыскании денежных средств,

у с т а н о в и л:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику, указав, что 18.12.2013 г. между Матвейц В.А. и ООО «УралСервис-Финанс» был заключен договор об уступке права требования №МР 37-П 401/3, по условиям которого ООО «УралСервис-Финанс» уступило истцу право требования к ООО «УралСервис-Инвест» передачи в собственность нежилого помещения №401/3 на этаже отметки +13,500, общей площадью 76,03 кв.м. по адресу: г.Пермь, ул.Мира, 37 стоимостью 7 526 970 руб. В соответствии с условиями договора долевого строительства у ответчика предусмотрена обязанность передать объект по акту приема-передачи, не позднее двух месяцев с даты ввода в эксплуатацию, т.е. не позднее 31.08.2015 г. На момент заключения договора уступки истец не являлась и в настоящее время не является индивидуальным предпринимателем. Истец свои обязательства по договору об уступке права требования №МР 37-П 401/3 от 18.12.2013 г. исполнила в полном объеме, однако, ответчик свои обязательства по передачи объекта долевого строительства не выполнил. Исходя из условий договора долевого строительства при нарушении сроков передачи объектов, застройщик обязан уплатить дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки. В адрес ответчика истцом 12.07.2016 г. направлена досудебная претензия с требованием сообщить срок передачи помещения в собственность, а также о выплате неустойки за просрочку исполнения обязательства. В ответ на претензию ООО «УралСервис-Инвест» 24.07.2016 г. направило истцу ответ об отказе в удовлетворении заявленных Матвейц В.А. требований, предложив при этом выплатить компенсацию за нарушение срока передачи объекта в размере 300 000 руб. С учетом изложенного, истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.09.2015 г. по 15.02.2017 г. в размере 1 891 119 руб. за нарушение срока передачи в собственность нежилого помещения №401/3 на этаже отметки +13,500, общей площадью 76,03 кв.м., в административно-торговом здании по ул.Мира, 37 в г.Перми по договору участия в долевом строительстве № М 37-УСФ от 11.11.2013 г.; расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 456 руб.; штраф.

Истец в судебное заседание не явилась, представила заявление о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель истца в суде исковые требования поддержал.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования не признала, при этом факт неисполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства не оспаривала, просила снизить размер неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Суд, заслушав представителей сторон, изучив материалы гражданского дела, приходит к следующему.

На основании ст.1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно ст.421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ (в редакции, действовавшей на момен возникновения спорных отношений) обязательства должны исполняться надлежащи образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, ины правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиям Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение е условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 го «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объект недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российск Федерации» (далее – Закон) по договору участия в долевом строительстве (далее такж договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок свои силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный до (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуата этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участн долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязу уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) и объекта недвижимости

На основании ст. 6 Закона застройщик обязан передать участнику дол строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусм договором и должен быть единым для участников долевого строительства, кот застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-с многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию с пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи уча долевого строительства объекта долевого строительства застройщик упл участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если уча долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с ч. 1 ст. 330 ГК неустойкой (штрафом, пеней) пр определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязате частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно статье 382 (пункт 1) ГК РФ право (требование), принадле основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии со статьей 11 (пункт 2) Закона уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу положений статьи 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Судом установлено, что 11.11.2013 г. между ООО «УралСервис-Инвест» (застройщик) и ООО «УралСервис-Финанс» (дольщик) был заключен договор участия в долевом строительстве М 37 – УСФ, по условиям которого застройщик принимает дольщика в долевое участие по финансированию строительства объекта и обязуется передать дольщику в собственность имущество - объект долевого строительства – нежилые помещения площадью 1620,38 кв. на этаже отметки +13,500, в том числе нежилое помещение со строительным номером №401/3 площадью 76,03 кв.м. (л.д.15-22).

В силу п.2.2., 2.2.1. договора окончание строительства объекта и ввод его в эксплуатацию должны быть осуществлены в III квартале 2014 г. Допускается отступление от указанного срока, но не более 6-ти месяцев. Дольщик уведомлен о возможном продлении срока строительства и согласен с возможным продлением срока строительства объекта. В случае направления застройщиком дополнительного соглашения о переносе срока строительства (не позднее, чем на II квартал 2015 г.) дольщик обязуется подписать указанное соглашение и зарегистрировать его в установленном порядке в течение 10 дней после получения такого соглашения.

Согласно п.4.1.1. договора, застройщик обязан при нарушении сроков передачи объекта, уплатить дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены договора за каждый день просрочки. Если дольщик по настоящему договору – гражданин, то предусмотренная данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с п.4.1.2. договора по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию застройщик обязан передать помещение по акту приема-передачи дольщику, но не позднее двух месяцев с даты ввода.

На основании справки от 09.12.2013 г. ООО «УралСервис-Финанс» оплату за нежилое помещение №401/3 на этаже отметки +13,500, общей площадью 76,03 кв.м. административно-торгового здания по ул.Мира, 37 в г.Перми, приобретенное по договору участия в долевом строительстве М 37 – УСФ от 11.11.2013 г., произвел полностью. ООО «УралСервис-Инвест» финансовых претензий к ООО «УралСервис-Финанс» не имеет (л.д.23).

18.12.2013 г. между ООО «УралСервис-Финанс» и Матвейц В.А. был заключен договор об уступке права требования № МР 37-П 401/3, по условиям которого ООО «УралСервис-Финанс» передает в собственность Матвейц В.А. принадлежащее ООО «УралСервис-Финанс» право требования передачи в собственность нежилого помещения в административно-торговом здании по ул.Мира, 37 в Индустриальном районе г.Перми, помещение №401/3 на этаже отметки +13,500, общей площадью 76,03 кв.м. стоимостью 7 526 970 руб. К Матвейц В.А. право требования переходит в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав, согласно договору участия в долевом строительстве М 37 - УСФ от 11.11.2013 г., заключенному между ООО «УралСервис-Инвест» и ООО «УралСервис-Финанс». До подписания договора Матвейц В.А. уведомлена о возможном продлении срока строительства объекта по ул.Мира, 37 и согласна с возможным продлениkм срока строительства объекта. В случае направления

застройщиком дополнительного соглашения о переносе срока строительства (не позднее, чем на 2 квартал 2015 г.) Матвейц В.А. обязуется подписать указанное соглашение и зарегистрировать его в установленном порядке в течение 10 дней после получения такого соглашения (л.д.11-12).

ООО «УралСервис-Инвест» 18.12.2013 г. был уведомлен о том, что по договору об уступке права требования № МР 37-П 401/3 от 18.12.2013 г. право требования приобретения в собственность нежилого помещения №401/3 общей площадью 76,03 кв.м. на этаже отметки +13,500 в административно-торговом здании по ул.Мира, 37 в Индустриальном районе г.Перми, принадлежащее по договору участия в долевом строительстве М 37 - УСФ от 11.11.2013 г. ООО «УралСервис-Финанс», уступлено Матвейц В.А. (л.д.14).

Согласно справке от 04.12.2014 г., обязательства по оплате нежилого помещения №401/3 на этаже отметки +13,500, общей площадью 76,03 кв.м. административно-торгового здания по ул.Мира, 37 в г.Перми Матвейц В.А. выполнены полностью, что также подтверждается квитанциями к приходному кассовому ордеру и платежными поручениями, имеющимися в материалах дела. ООО «УралСервис-Финанс» финансовых претензий к Матвейц В.А. не имеет (л.д.24, 44-50).

В адрес ответчика 12.07.2016 г. истцом направлена досудебная претензия с требованием не позднее 7 календарных дней с момента получения претензии сообщить реальный срок передачи в собственность нежилого помещение №401/3 на этаже отметки +13,500, общей площадью 76,03 кв.м. в административно-торговом здании по ул.Мира, 37 в г.Перми, а также произвести выплату неустойки в размере 2 561 166 руб. (л.д.25-27).

В ответ на досудебную претензию истца письмом от 24.08.2016 г. ООО «УралСервис-Инвест» сообщило, что дополнительные соглашения об изменении срока окончания строительства на 2 квартал 2015 г. были направлены в адрес истца 26.09.2014 г. и получены Матвейц В.А. 02.10.2014 г., однако остались не подписанными без объяснения причин. Истцу предложена компенсация за продление сроков строительства и увеличение срока передачи объекта долевого строительства в размере 600 000 руб. из расчета 300 000 руб. по каждому из помещений (л.д.28).

Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г.Перми 09.02.2017 г. ООО «УралСервис-Инвест» было выдано разрешение на ввод объекта, расположенного по адресу: г.Пермь, ул.Мира, 37, в эксплуатацию (л.д.40-42).

Как следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на основании договора об уступки права требования от 18.12.2013 г. Матвейц В.А. является участником долевого строительства в отношении объекта долевого строительства: нежилое помещения №401/3 на этаже отметки +13,500, проектной площадью 76,03 кв.м. по адресу: г.Пермь, ул.Мира, 37, а также нежилое помещения №401/2 на этаже отметки +13,500, проектной площадью 75,29 кв.м. по адресу: г.Пермь, ул.Мира, 37

С учетом установленных по делу обстоятельств суд приходит к выводу о том, что, заключая договор участия в долевом строительстве административно-торгового здания в г.Перми по ул. Мира, 37, застройщик ООО «УралСервис-Инвест» приняло на себя обязательство окончить строительства объекта и ввести его в эксплуатацию в III квартале 2014 г., а с учетом направленного истцу соглашения об изменении срока окончания строительства во 11 квартале 2015 г. и передать участнику долевого строительства объект по акту приема-передачи не позднее двух месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, однако, данное обязательство не исполнило до настоящего времени.

Таким образом, на основании исследованных доказательств, судом установлено, что застройщиком допущено нарушение обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства в срок, предусмотренный договором

связи с чем, участник долевого строительства имеет право на взыскание с ответчика неустойки, которая предусмотрена договором участия в долевом строительстве М 37 – УСФ от 11.11.2013 г.

Представитель ответчика в ходе судебного разбирательства период заявленной неустойки не оспаривала, однако полагает, что неустойка подлежит взысканию из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, а не 1/150, свой расчет не представила.

Суд, проверив расчет истца, полагает возможным с ним согласиться и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока передачи ответчиком объекта долевого строительства за период с 01.09.2015 г. по 15.02.2017 г., то есть за 533 дня, в соответствии со следующим расчетом: 113 426 600 руб. : 1620,38 кв.м. х 76,03) х 10% : 150 х 533 = 1 891 119,54 руб.

Представителем ответчика заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки в силу ст.333 ГК РФ, в связи с тем, что увеличение срока строительства возникло не по вине ответчика, что подтверждается представленными в материалы дела документами.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

С учетом позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 21 декабря 2000 года N 263-О, положения части 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 1 статьи 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", при разрешении вопроса об уменьшении неустойки необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка указанному критерию отнесена к компетенции суда и производится им по правилам статьи 67 ГК РФ, исходя из своего

внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном непосредственном исследовании всех обстоятельств дела.

Вместе с тем, исходя из анализа действующего законодательства, неустойк представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств, для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

Принимая во внимание, вышеуказанные правовые нормы и разъяснения по их применению, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, с учетом длительности нарушения ответчиком прав истца, исходя из общих принципов разумности и справедливости, необходимости соблюдения баланса интересов сторон, суд считает необходимым в силу ст. 333 ГК РФ уменьшить размер неустойки до 900 000 руб. По мнению суда, размер взысканной судом неустойки в сумме 900 000 руб. будет соответствовать обстоятельствам допущенного ответчиком нарушения обязательства перед истцом, принципу разумности и справедливости, а также в наибольшей степени будет способствовать сохранению баланса прав и обязанностей сторон.

Доводы представителя ответчика о том, что неустойка в двойном размере в пользу Матвейц В.А. взысканию не подлежит, поскольку истец участником долевого строительства не является и не обладает правами потребителя, который приобретает объект для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку условия в части установления меры ответственности при нарушении обязательств по передаче объекта долевого строительства согласованы сторонами в договоре. При этом, право первоначального кредитора (дольщика) переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В силу п.4.1.1. договора, застройщик обязан при нарушении сроков передачи объекта, уплатить дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены договора за каждый день просрочки, а если дольщик по настоящему договору – гражданин, то предусмотренная данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Доводы представителя о том, что срок строительства спорного объекта увеличился по объективным причинам, не зависящим от воли застройщика, не могут быть приняты судом во внимание, поскольку ответчик, вступая в договорные отношения с дольщиками не мог исключать вероятность наступления любых хозяйственных рисков и должен был предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства объекта.

Оснований для признания досудебной претензии истца, имеющейся в материалах дела, недопустимым доказательством, суд не усматривает, поскольку то обстоятельство что в указанной претензии и в претензии, направленной ответчику, имеется разный текст правового значения для рассмотрения спора по существу не имеет.

Также Матвейц В.А. заявлены требования о взыскании с ответчика штрафа, исходя из положений ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Суд не находит оснований для удовлетворения требований истца о взыскании с ответчика штрафа, поскольку предметом договора участия в долевом строительстве М – УСФ от 11.11.2013 г., является строительство административно-торгового здания,

есть нежилого помещения, при этом, истцом в данном административно-торгового здании приобретено, согласно выписке 2 нежилых помещения. Принимая во внимание положения ч.9 ст.4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и преамбулы Закона РФ «О защите прав потребителей», согласно которой потребитель – это гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд полагает, что истец в силу ст.56 ГПК РФ не доказала, что спорное помещение приобреталось ею исключительно для личных, семенных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательский деятельности, следовательно, к спорным правоотношениям Закон "О защите прав потребителей" не применим.

На основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

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

Также, в соответствии со ст. 98, 196 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 456 руб., факт уплаты которой подтверждается чек-ордером от 19.12.2016 г. (л.д.10).

В силу ст.103 ГПК РФ с ответчика в местный бюджет подлежит взысканию государственная пошлина в размере 13 199,60 руб.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, главой 22 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «УралСервис-Инвест» в пользу Матвейц Веры Алексеевны неустойку в размере 900 000 руб., расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 456 руб.

В удовлетворении остальной части требований отказать в полном объеме.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «УралСервис-Инвест» в местный бюджет государственную пошлину в размере 13 199,6 руб.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в Пермский краевой суд через Свердловский районный суд города Перми в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья – подпись Т.О. Ракутина

Копия верна, судья - Т.О. Ракутина

Мотивированное решение в полном объеме изготовлено 03.05.2017 г.

Свердловский районный суд г. Перми
(решение, определение, постановление)
вступило в законную силу
Секретарь
26.07.2017