

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего судьи Шевчук Т.В.,  
судей Фоминой Н.И., Панцевич И.А.,  
при секретаре Емельянове И.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании 02 ноября 2015 года апелляционную жалобу Геворкян Маргариты Ревовны на решение Балашихинского городского суда Московской области от 11 ноября 2014 года по делу по иску Геворкян Маргариты Ревовны к ООО "Римэка" о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, убытков, штрафа, заслушав доклад судьи Шевчук Т.В., объяснения Геворкян М.Р.,

установила:

Геворкян М.Р. обратилась в суд с иском к ООО "Римэка" о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, убытков, штрафа, по тем основаниям, что она заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве. По условиям договора по окончании строительства в 4-м квартале 2012 ответчик обязался передать истцу в собственность квартиру, а истец внести ответчику денежные средства. Дом не введен в эксплуатацию, объект истцу не передан, в связи с чем, Геворкян М.Р. просила взыскать с ответчика неустойку в размере 527330, 06 руб. до 15.08.2014г. и с 16.08.2014г. до вынесения решения судом, компенсацию морального вреда в размере 1 500 000 руб., убытки в виде налогового вычета в сумме 211 615,70 руб., штраф.

Геворкян М.Р. в судебном заседании исковые требования поддержала.

Представитель ответчика с иском не согласен, просил применить положения ст. 333 ГК РФ.

Решением Балашихинского городского суда Московской области от 11 ноября 2014 года в удовлетворении иска отказано.

В апелляционной жалобе Геворкян М.Р. просила об отмене решения суда, как постановленного при неправильном применении норм материального права.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 09.02.2015г. решение суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба Геворкян М.Р. – без удовлетворения.



октября 2015г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого решения суда в пределах доводов апелляционной жалобы, изучив материалы дела, выслушав мнение явившегося истца, обсудив доводы жалобы, судебная коллегия на основании ст. 330 ГПК РФ приходит к выводу об отмене решения суда и частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям:

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции проанализировал положения ч. 2 статьи 8 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», принял во внимание, что полная стоимость объекта недвижимого имущества по договору об участии в долевом строительстве Геворкян М.Р. не оплачена, в связи с чем, пришел к выводу об отсутствии оснований для взыскания убытков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

С такими выводами судебная коллегия согласиться не может, поскольку они не основаны на законе и фактических обстоятельствах дела.

Как следует из материалов дела, 12.04.2012 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № 02-171.

По условиям договора по окончании строительства ответчик обязуется передать истцу в собственность квартиру по строительному адресу: Балашихинский р-н, мкр. 22А (вблизи п.Горбово), корп.2, а истец внести ответчику денежные средства в размере 3 877 863,37 руб.

Согласно 2.2.1, 3.1. договора Геворкян М.Р. взяла на себя обязательство по оплате стоимости квартиры в размере 3 877 863 рублей 37 копеек с рассрочкой платежа до 24 апреля 2019 года согласно графику платежей, являющемуся неотъемлемой частью договора.

Сроки внесения денежных средств по оплате стоимости квартиры истицей не нарушаются. На момент предъявления иска в суд истец выплатил платежи в сумме 1 6678 287 рублей 68 коп. в сроки, указанные в графике платежей. Данное обстоятельство ответчиком при рассмотрении дела не оспаривалось.

Расчет неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства истцом произведен от указанной суммы выплаченных ею сумм платежей в счет стоимости квартиры.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.



Согласно статье 6 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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.

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.

Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. не содержит ограничений для возложения на застройщика, допустившего нарушение обязательств по передаче участнику долевого строительства объекта (квартиры), ответственности в виде уплаты неустойки при уплате цены договора с рассрочкой.

Таким образом, право истца на получение неустойки регламентируется законом, отказ в реализации данного права противоречит нормам действующего законодательства.

Сам факт заключения договора с рассрочкой оплаты цены договора при доказанности того обстоятельства, что Геворкян М.Р. принятые обязательства по уплате ежемесячных платежей не нарушала, а расчет неустойки был истцом произведен от суммы выплаченных сумм в соответствии с графиком платежей, не являлся основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

При таких обстоятельствах, доводы истца об отмене решения суда подлежат удовлетворению, а обжалуемое решение Балашихинского городского суда – отмене с вынесением нового решения в соответствии со ст. 330 ГПК РФ.

Разрешая требования Геворкян М.Р. в части взыскания неустойки, судебная коллегия принимает во внимание заявление ответчика ООО "Римэка" о применении положений ст. 333 ГПК РФ и с учетом периода просрочки передачи квартиры, объема выплаченных истцом денежных средств по договору, последствий нарушения обязательств, приходит к выводу о взыскании с ООО "Римэка" в пользу Геворкян М.Р. неустойки за период с 01.01.2013г. по 02 ноября 2015г. в размере 100 000 рублей.

В соответствии со ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) 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.

Как следует из разъяснений, данных в п. 45. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Установив факт нарушения ООО "Римэка" прав Геворкян М.Р. на своевременное получение квартиры, с учетом характера причиненных истцу нравственных и физических страданий, исходя из принципа разумности и справедливости, судебная коллегия приходит к выводу о взыскании с ООО "Римэка" в пользу Геворкян М.Р. компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей.

Согласно ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» и п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" 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 в размере 50% от взысканных сумм независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Принимая во внимание отказ ответчика добровольно удовлетворить требования потребителя о выплате неустойки и компенсации морального вреда, судебная коллегия приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика в пользу Геворкян М.Р. штрафа в размере 50% от взысканных сумм, то есть в размере 55 000 рублей ( (100 000 руб. + 10 000 руб.)x 50% = 55 000 руб.).

Вместе с тем, судебная коллегия не может согласиться с доводами истца



о взыскании с ответчика убытков в виде неполученного налогового вычета, поскольку они не основаны на законе и не нашли подтверждения в имеющихся материалах дела.

Так, в соответствии с п.3, 4 ст. 220 Налогового кодекса РФ при определении размера налоговой базы в соответствии с пунктом 3 статьи 210 настоящего Кодекса налогоплательщик имеет право на получение следующих имущественных налоговых вычетов, предоставляемых с учетом особенностей и в порядке, которые предусмотрены настоящей статьей:

имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них;

имущественный налоговый вычет в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования (перекредитования) кредитов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

Допустимых и относимых доказательств, свидетельствующих об отказе налогового органа в выплате истце налогового вычета от фактически произведенных Геворкян М.Р. затрат на приобретение объекта долевого участия в строительстве и выплаченных ею процентов, в связи с просрочкой передачи ответчиком квартиры, стороной истца в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено. При таких обстоятельствах судебная коллегия не находит оснований для применения положений ст. 15 ГК РФ и взыскания с ООО «Римэка» в пользу истца убытков в виде неполученного налогового вычета.

Таким образом, оснований, предусмотренных действующим законодательством, для удовлетворения иска Геворкян М.Р. в данной части не имеется, в связи с чем, исковые требования о взыскании с ООО "Римэка" убытков в размере 211615,70 руб. не подлежат удовлетворению, как необоснованные.



Руководствуясь ст.ст. 199, 328 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Балашихинского городского суда Московской области от 11 ноября 2014 года отменить, принять новое решение, которым иск Геворкян Маргариты Ревовны к ООО "Римэка" удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Римэка" в пользу Геворкян Маргариты Ревовны неустойку в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 55000 рублей. В удовлетворении остальной части иска отказать.

Председательствующий

Судьи



Протолировано, пронумеровано и  
среднеено печатью 03 листа (ов)  
Подлинник *Геворкян*  
находится в деле № *2-1-1999* /2014  
года  
Балашихинского городского суда  
Московской области  
Судья  
Секретарь