

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 октября 2017 года

город Ульяновск

Железнодорожный районный суд города Ульяновска в составе:  
судьи Кизирбозунц Т.Т.,

при секретаре Хуснетдиновой Л.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей  
Ульяновской области» в интересах И Л П к закрытому  
акционерному обществу «Строительная корпорация» о защите прав потребителей,

### УСТАНОВИЛ:

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах И Л.П. обратилось в суд с иском к ЗАО «Строительная корпорация» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда. В обоснование иска общество указало, что 08.04.2014 г. И Л.П. заключила с ответчиком ЗАО «Строительная корпорация» договор № 11 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Согласно пунктам 2.1, 2.2. указанного договора ответчик (застройщик) обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск Железнодорожный район, ул. Варейкиса дом № , расположенный на земельном участке с кадастровым номером 73:24:010907:13 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства - участнику долевого строительства. Объектом являлась однокомнатная квартира с условным строительным номером 17, расположенная в подъезде № 1, на 3 этаже, проектной общей площадью – 46,14 кв.м. Пунктом 3.1. договора установлена цена квартиры в размере 1661040 рублей. Согласно квитанциям ЗАО «Строительная корпорация» оплата стоимости квартиры произведена И Л.П. полностью в сумме 1661040 рублей. В соответствии с пунктом 2.6 договора плановое окончание строительства многоквартирного жилого дома - 20 апреля 2016 года. Однако сообщение о готовности квартиры поступило 24.07.2017 года. В соответствии с пунктом 5.1.5 договора в случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Договор в этой части в установленном порядке сторонами не изменен. На основании изложенного РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» просило взыскать в пользу И Л.П. с ЗАО «Строительная корпорация» неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере 213277 руб. 54 коп. за период с 22.12.2016 по

23.07.2017 г., компенсацию морального вреда в размере 30000 рублей, штраф 60819 руб. 38 коп., а также в пользу общества штраф 60819 руб. 38 коп.

В судебное заседание ИИ Л.П. не явилась, извещена надлежащим образом, заявлением просила дело рассмотреть в своё отсутствие.

Представитель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. на удовлетворении исковых требований настаивал в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности ПИ О.Ю. в судебном заседании с исковыми требованиями не согласился, просил учесть также его письменные возражения на иск. Пояснил, что застройщиком получено разрешение на строительство объекта, продленное до 25 мая 2017 года. Продление срока на строительство вызвано перерывами в работе, в том числе, связанными с низкими температурами окружающего воздуха, при которых в соответствии с нормами СНиП невозможно выполнение некоторых видов работ. Не оспаривает, что с истцом не заключено дополнительных соглашений о переносе сроков передачи объекта долевого строительства. Не оспаривает факт полной оплаты истцом за жилое помещение. Просит суд о снижении размера неустойки и штрафа в порядке ст. 333 ГК РФ.

Третьи лица ИИ С.В., ИИ В.А. заявлением просили дело рассмотреть без их участия, не возражали, чтобы суммы неустойки по делу были взысканы в пользу одной ИИ Л.П.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы рассматриваемого дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ суд рассматривает дело в пределах того объема доказательств, которые были представлены сторонами и исследовались в судебном заседании.

Согласно 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 со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства регулируются нормами Федерального закона 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».

В соответствии со ст. 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» 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 (ч. 1).

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).

В соответствии с ч. 1 ст. 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

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 судебном заседании установлено, что истец и ответчик вступили в договорные отношения.

Судом установлено, что 08.04.2014 г. между ЗАО «Строительная корпорация» как застройщиком и И [ ] Л.П., И [ ] В.А., И [ ] С.В. как участниками долевого строительства, был заключен договор № 11 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Согласно пунктам 2.1, 2.2. указанного договора ответчик (застройщик) обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск Железнодорожный район, ул. Варейкиса дом № [ ] . расположенный на земельном участке с кадастровым номером 73:24:010907:13 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства - участникам долевого строительства. Объектом являлась однокомнатная квартира с условным строительным номером 17, расположенная в подъезде № 1, на 3 этаже, проектной общей площадью – 46,14 кв.м.

Из содержания п. 2.5 договора следует, что право на оформление объекта долевого строительства в собственность предоставляется участнику долевого строительства после завершения строительства и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию при условии полного выполнения своих обязательств по договору.

Пунктом 2.6. договора предусмотрено, что плановое окончание строительства многоквартирного жилого дома 20 апреля 2016 года.

Пунктом 3.1. договора установлена цена квартиры в размере 1661040 рублей.

Оплату указанной суммы участники произвели в полном объеме, что подтверждается платежными квитанциями.

24 апреля 2017 года И [ ] Л.П. получила уведомление о передаче объекта долевого строительства.

Дополнительных соглашений об изменении срока передачи застройщиком объекта долевого строительства с участником долевого строительства, не заключалось. Указанный факт сторонами не оспаривался.

21.11.2016 года ЗАО «Строительная корпорация» получено разрешение на строительство №73-73-212-2016 сроком до 25 мая 2017 года.

15.12.2013 г. ЗАО «Строительная корпорация» получено разрешение на строительство №RU 73304000-421 сроком до 20.04.2016 г.

Передача истцу объекта долевого строительства осуществлена 14 августа 2017 по акту приема-передачи.

В соответствии с п. 2 ст. 8 ФЗ N 214 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», передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, и (или) иного объекта недвижимости.

Нарушение срока передачи истцу объекта долевого строительства в соответствии с 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 Российской Федерации» является основанием для взыскания с ЗАО «Строительная корпорация» неустойки (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Период расчета неустойки суд определяет с 22.12.2016 года по 23.07.2017 года (по требования стороны истца), что будет составлять 213277 руб. 54 коп. (1661040 руб. x 9% : 300 x 2 x 214).

Неустойка как способ обеспечения исполнения обязательств и мера имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение не должна приводить к дисбалансу интересов сторон и служить средством обогащения.

Неустойка в заявленном размере, учитывая отсутствие негативных последствий, и что квартира № является не единственным жильем для истца, явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

Учитывая ходатайство ответчика, суд считает возможным на основании ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки до 100000 рублей в пользу Игнашевой Л.П., поскольку остальные участники договора просят взыскать её именно в пользу данного истца.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «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.

Учитывая, что факт нарушения прав истца со стороны ЗАО «Строительная корпорация» доказан, имеются основания для взыскания с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд в соответствии со ст. ст. 151, 1101 ГК РФ принимает во внимание характер причиненных истцу нравственных страданий, длительность неисполнения обязательств ответчиком, степень вины ответчика в нарушении прав и законных интересов истца, учитывает требования разумности и справедливости. С учетом изложенного, суд считает что заявленная истцом сумма компенсации морального вреда в размере 50000 руб. является несоразмерной и необоснованной, и полагает возможным взыскать с ЗАО «Строительная корпорация» компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей.

Согласно 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.

Положения части 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» носят императивный характер и обязывают суд взыскивать штраф за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке во всех случаях удовлетворения требований потребителя, при этом, указанная правовая норма не

содержит указаний на конкретный срок, в течение которого требования потребителя должны исполняться в добровольном порядке.

Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Штраф составит 55000 рублей (100000+10000/50%).

Как видно из представленных в суд документов, ЗАО «Строительная корпорация» претензию истца от 14 августа 2017 года не удовлетворило.

Следовательно, с ЗАО «Строительная корпорация» в пользу И Л.П. необходимо взыскать штраф в размере 27500 рублей. В пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» надлежит взыскать сумму штрафа 27500 рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ЗАО «Строительная корпорация» в доход бюджета муниципального образования «Город Ульяновск» взыскиваются расходы по оплате государственной пошлины в размере 3200 руб., от уплаты которой истец был освобожден.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах И Л Пк к закрытому акционерному обществу «Строительная корпорация» о защите прав потребителей – удовлетворить частично.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Строительная корпорация» в пользу И Л П неустойку за нарушение срока выполнения работ по договору долевого участия в строительстве в размере 100000 рублей за период с 22 декабря 2016 года по 23 июля 2017 года, моральный вред 10000 рублей, штраф 27500 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Строительная корпорация» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 27500 рублей.

В остальной части исковых требований отказать.

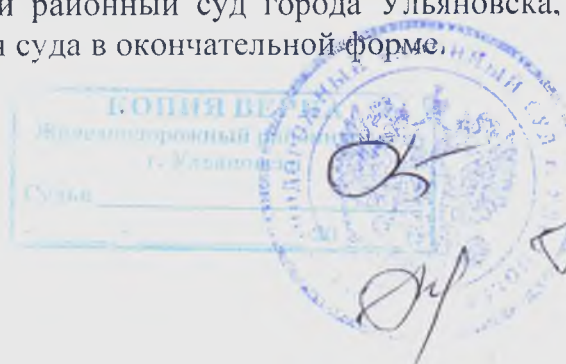
Взыскать с закрытого акционерного общества «Строительная корпорация» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 3200 рублей.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Железнодорожный районный суд города Ульяновска, в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

Кизирбозунц Т.Т.

Сефешарь



Душардинов АВ