

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

22 ноября 2018 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Сергеевой О.Н.
при секретаре Низамовой Ф.Ф.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей
Ульяновской области» в интересах К А П к обществу с
ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее по тексту – «Общество защиты прав потребителей по Ульяновской области») в интересах К А.П. обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «Запад» о защите прав потребителей. В обоснование своих требований истец указал, что между К₁ А.П., истцом, и ответчиком заключен договор № 24/77М от 22.06.2017 г. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от , в соответствии с условиями которого застройщик ООО «Запад» обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно многоквартирный жилой дом № 77 в третьем квартале малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1», расположенный на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск с кадастровым № 73:19:073201:7538, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру, площадью 51,91 кв.м на 2-м этаже дома. Объект долевого участия приобретен истцом в ипотеку с привлечением заемных средств по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России». Согласно пункту 2.9. договора срок передачи объекта долевого участия не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть 13.04.2018 г. Свои обязательства по договору истец выполнил в полном объеме, что подтверждается квитанциями по оплате взносов. Ответчик до настоящего времени объект долевого строительства истцу не передал. Действия ответчика, выразившиеся в нарушении обязательств по договору, противоречат закону и нарушают права истца как потребителя. 09.10.2018 г. истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, но ответ на претензию до настоящего времени не получен, неустойка не выплачена. Период просрочки выполнения обязательств ответчиком по договору с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. включительно составляет 169 дней, цена договора 2 135 287 руб. (п.5.2. договора). , сумма неустойка : с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. : 2135287 руб. x (7,5% / 300) x2 x 169 дней = 180431,75 руб. Уплатив ответчику значительную денежную сумму, истец не только не получил ожидаемого результата в срок, установленный договором, но и до настоящего времени фактически лишен

возможности проживать в собственной квартире. Все эти обстоятельства причиняют истцу глубокие нравственные и физические страдания, что негативно сказывается на состоянии его здоровья. В связи с этим истец просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. включительно в сумме 180431,75 руб. ; денежную компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей; штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом, в пользу истца и региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

Истец К А.П. надлежащим образом извещенный о месте и времени слушания дела, в суд не явился.

В судебном заседании представитель «Общества защиты прав потребителей по Ульяновской области» в интересах К А.П. исковые требования К А.П. поддержал.

От представителя ответчика ООО «Запад» поступил отзыв на исковое заявление, по которому просит в иске отказать, ходатайствуя о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении неустойки и штрафа, просит рассмотреть дело в её отсутствие.

Суд с учетом мнения представителя истицы «Общества защиты прав потребителей по Ульяновской области» определил рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав объяснения представителя истицы «Общества защиты прав потребителей по Ульяновской области», исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно п.1 статьи 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями) настоящий Федеральный закон регулирует 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.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 указанного выше Федерального закона 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. В случае нарушения предусмотренного договором

срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Согласно п.9 статьи 4 упомянутого выше Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Таким образом, на возникшие между сторонами правоотношения распространяется также Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей».

В ходе судебного разбирательства установлено, что 22.06.2017 г. между застройщиком ООО «Запад» и участником К А.П. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно многоквартирный жилой дом № в третьем квартале малоэтажной жилого микрорайона «Запад-1», расположенный на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск с кадастровым № 73:19:073201:7538, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру, площадью 51,91 кв.м на 2-м этаже дома (пункты 2.1 и 2.2. договора).

Согласно пункту 2.8 указанного выше договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен 25.11.2017 г.

Срок передачи объекта участнику : не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Момент ввода дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункт 2.9. договора).

Цена настоящего договора составляет 2 135 287 руб. (пункт 5.2. договора).

Порядок оплаты: часть стоимости объекта долевого строительства в размере 321 287 руб. оплачивается за счёт собственных денежных средств участника не позднее 7 рабочих дней после регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области; оставшаяся часть стоимости объекта долевого строительства в размере 1 814 000 рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых участнику публичным акционерным обществом «Сбербанк России».

Истец принятые на себя обязательства в соответствии с договором исполнил, что подтверждается справкой ООО «Запад» от 11.04.2018 г.

До настоящего времени объект долевого строительства истцу не передан в нарушение условий договора участия в долевом строительстве.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия, в которой он просит в добровольном порядке выплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая была вручена представителю ответчика 09.10.2018 г.

В ответ на указанную выше претензию ООО «Запад» предложило заключить с К А.П. соглашение об урегулировании претензии на следующих условиях :

ответчик обязался выплатить истцу в течение 20 рабочих дней с момента подписания соглашения обеими сторонами денежную сумму в размере 114943 руб.

Истец от заключения данного соглашения отказался.

Согласно условиям договора, как указывалось выше, дата выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию установлена 25.11.2017 г., срок передачи объекта участнику: не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть 13.04.2018 г. объект недвижимости должен быть передан истцу по данному договору, следовательно, с 14.04.2018 г. начисляется неустойка за просрочку передачи объекта долевого строительства. Таким образом, требования истцов о взыскании с ответчика ООО «Запад» неустойки с 14.04.2018 по 30.09.2018 г. являются обоснованными.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов 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, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

По смыслу приведенной правовой нормы при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта, то есть на 14.04.2018 г., размер ключевой ставки Банка России на эту дату составлял 7,25% по информации Банка России от 23.08.2018 г.

Размер неустойки составит с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. (в пределах исковых требований) $2\,135\,287 \text{ руб.} \times 7,25\% \times 1/300 \times 2 \times 170 \text{ дней}$ (количество дней просрочки) = 175436,6 руб.

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд счел возможным его снизить по основаниям, предусмотренным статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с ходатайством ответчика ООО «Запад» до 114000 руб. с учетом фактических обстоятельств и реализуя полномочия суда об установлении баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и последствиями нарушения обязательства.

Применяя статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд, установив реальное соотношение предъявленной неустойки и последствий невыполнения должником обязательства по договору, для соблюдения правового принципа возмещения имущественного ущерба применение мер карательного характера за нарушение договорных обязательств не допустимо.

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации «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. Компенсация морального вреда

осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Поскольку факт нарушения прав истицы как потребителя установлен в ходе рассмотрения данного дела, соответственно, с ответчика в пользу К А.П. надлежит взыскать денежную компенсацию морального вреда с учетом принципа разумности и справедливости, степени страданий истцов и вины ответчика, а также конкретных обстоятельств дела 4000 руб.

В силу пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 г. 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 независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Исходя из положений приведенной нормы закона и указанных выше разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, основанием для взыскания штрафа является неудовлетворение законных требований потребителя в добровольном порядке, то есть во внесудебном порядке.

Размер штрафа составит 114000 руб. (неустойка) + 4000 руб. (денежная компенсация морального вреда) x 50% = 59000 руб.

Возложение законодателем решения вопроса об уменьшении размера штрафа в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при его явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств на суды общей юрисдикции вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта о гражданских и политических правах 1966 г.).

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), учитывая возражения ответчика относительно несоразмерности штрафа последствиям нарушения обязательства, суд считает возможным применить статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить размер штрафа за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке до 20000 руб. , по 10000 руб. в пользу каждого истца К₁ А.П. и «Общества защиты прав потребителей Ульяновской области».

На основании статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика следует взыскать государственную пошлину в доход местного бюджета, от уплаты которой истец был освобожден в силу закона. Размер данной государственной пошлины согласно п.п. 1 и 3 п.1 статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации составит : 3780 руб.

Суд, руководствуясь статьями 194, 197, 198, 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ,

Р Е Ш И Л :

исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах К А П удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу К А П сумму неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере 114000 рублей, денежную компенсацию морального вреда 4000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя 10000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя 10000 рублей.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме 2000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через районный в течение месяца.

Судья:

О.Н.Сергеева



Пропорционально распределено
судьям
поплатить

Засвидетельствовано районным судом
г. Ульяновска