

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

04 декабря 2018 года

Засвияжский районный суд г.Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Сергеевой О.Н.
при секретаре Илюхине И.В. ,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
Региональной общественной организации «Общества защиты прав потребителей
Ульяновской области» в интересах К С В к обществу с
ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей,

У С Т А Н О В И Л :

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее по тексту – РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области») в интересах К С.В. обратилась в суд с иском к ООО «Запад» о защите прав потребителей. В обоснование своих требований истец указал, что 25.05.2017 г. между истцом К С.В. (участником) и ответчиком ООО «Запад» (застройщиком) заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик обязуется в срок до 25.11.2017 г. построить многоквартирный жилой дом № в третьем квартале малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1» и передать истцу однокомнатную квартиру площадью 32,13 кв.м проектный номер , расположенную на втором этаже третьего подъезда данного дома. Объект долевого строительства приобретен истцом в ипотеку с привлечением заемных средств по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России». Согласно пункту 2.9. договора срок передачи объекта долевого строительства не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 13.04.2018 г. Свои обязательства по договору истец выполнил в полном объеме. До настоящего времени объект долевого строительства истцу не передан. Действия ответчика, выразившиеся в нарушении обязательств по договору , противоречат закону и нарушают права истца как потребителя. За просрочку исполнения обязательства подлежит начислению неустойка согласно части 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» . 05.09.2018 г. истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, ответа на которую не получил. Период просрочки обязательств по договору с 14.04.2018 г. по 31.08.2018 г. включительно составляет 140 дней. Цена договора 1 263 079 руб. , сумма неустойки 1 263 079руб. x (1/30 от 7,5%) x 140 дней x 2 = 88415,53 руб. действиями ответчика истцу также причинен моральный вред, который он оценивает в 10000 руб. , поскольку он не имеет возможности заселиться в новую квартиру. В связи с этим истец просит взыскать с ООО «Запад» в пользу К С В за период с 14.04.2018 г. по 31.08.2018 г. включительно неустойку в сумме 88415,53 руб., денежную компенсацию морального вреда 10000 руб. , штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в пользу К С В. и РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в размере 50% от суммы, присужденной судом.

От истца поступило заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» иски о признании недействительными иски о признании недействительными поддержал.

От представителя ответчика поступил отзыв на исковое заявление К С.В. о рассмотрении дела в ее отсутствие, ходатайствует о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении неустойки и штрафа.

Третье лицо К В.А. направила в суд заявление, в котором просила рассмотреть дело в ее отсутствие, иски о признании недействительными иски о признании недействительными поддерживает.

Третье лицо Ш Т.С. и представитель третьего лица ПАО «Сбербанк России», надлежащим образом извещены о месте и времени слушания дела, в суд не явились.

Суд с учетом мнения представителя РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» определил рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав пояснения представителя РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно пункту 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 25.05.2017 г. между застройщиком ООО «Запад» и участниками К С.В. и К В.А. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома за № 42/78М, по условиям которого 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 застройки жилого микрорайона «Запад-1», расположенный на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, с кадастровым № 73:19:073201:7542, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2. настоящего договора, а участки обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект на основании передаточного акта (пункт 2.1. договора).

Объектом долевого строительства по настоящему договору является однокомнатная квартира общей проектной площадью 32,13 кв.м, проектный номер 38, расположенная на 2-м этаже третьего подъезда (третьей секции) дома (пункт 2.2. договора)

Согласно пунктам 2.8. и 2.9. договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 25.11.2017 г. Срок передачи объекта участника не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию.

Цена настоящего договора составляет 1 263 079 руб. По соглашению сторон оплата цены настоящего договора производится следующим образом: часть стоимости объекта долевого строительства в размере 450079 руб. оплачивается за счет собственных денежных средств участников не позднее 7 рабочих дней после регистрации данного договора; оставшаяся часть стоимость объекта долевого строительства в размере 813000 руб. оплачивается за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых участникам ПАО «Сбербанк России».

Указанный выше договор зарегистрирован управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

К С.В. и К В.А. обязательства по оплате цены договора исполнили надлежащим образом.

Объект долевого строительства до настоящего времени истцу не передан.

Следовательно, требования истца о взыскании с ООО «Запад» неустойки за нарушение сроков передачи им объекта долевого строительства являются обоснованными.

Как указывалось выше, срок завершения строительства дома установлен 25.11.2017 г., срок передачи объекта участникам не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть 13.04.2018 г. (с 26.11.2017 г. + 90 рабочих дней), соответственно, с 14.04.2018 г. по 31.08.2018 г. (в пределах исковых требований) ответчику ООО «Запад» начисляется неустойка.

На 13.04.2018 г. ключевая ставка, установленная Центральным Банком России, равна 7,25%, размер неустойки составит $1\,263\,079 \text{ руб.} \times 1/300 \times 7,25\% \times 2 \times 140 \text{ дней} = 85470 \text{ руб.}$

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательства является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, цену договора, последствия нарушения обязательства, а также компенсационной природы неустойки, учитывая баланс интересов сторон и заявленное представителем ответчика ходатайство о снижении неустойки, суд считает, что ее размер подлежит снижению до 70000 руб.

Как следует из выше приведенных норм Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», к правоотношениям, возникшим из договора долевого участия, заключенного между застройщиком и гражданином, применяются нормы Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», в части, не урегулированной указанным выше Федеральным законом.

Учитывая, что для решения судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием является установленный факт нарушения прав потребителя согласно положениям статьи 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», суд пришел к выводу, что требование истцов о компенсации морального вреда является законным и обоснованным.

При этом, учитывая установленные по делу обстоятельства, с учетом принципов разумности и справедливости, суд оценивает нравственные страдания истцов и их несовершеннолетних детей в 4000 руб.

В соответствии с пунктом 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии с пунктом 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 г. за № 17 «О рассмотрении суда 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 (п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей").

Таким образом, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию штраф в размере 50% от (70000 руб. /неустойка за задержку передачи объекта долевого строительства/ + 4000 руб. /денежная компенсация морального вреда/) = 37000 руб.

Как следует из материалов дела, представителем ООО «Запад» в ходе судебного разбирательства заявлялось ходатайство о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при определении размера взыскиваемого штрафа.

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм, суд при определении размера подлежащего взысканию штрафа вправе применить пункт 1 статьи 333

Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить его размер в случае установления явной его несоразмерности последствиям нарушения ответчиком обязательств. С учетом установленных по делу обстоятельств, свидетельствующих о неоднократном принятии ответчиком мер по устранению заявляемых истцом недостатков, принимая во внимание размер подлежащих уплате штрафа, суд приходит к выводу о несоразмерности подлежащего уплате штрафа последствиям нарушения ответчиком обязательств и обоснованности снижения их размера на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 20000 руб. по 10000 руб. в пользу К С.В. и РОО «Общества защиты прав потребителей Ульяновской области».

В силу статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден в силу закона.

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

РЕШИЛ:

исковые требования Региональной общественной организации «Общества защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах К С В. удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу К С В сумму неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере 70000 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 «Общества 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 2600 рублей.

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

Судья:

О.Н. Сергеева

