

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

21 декабря 2018 года

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

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области») обратилось в суд с иском заявлением в интересах К А.Г. к ООО «Запад» о защите прав потребителей. В обоснование исковых требований указало следующее. 21.04.2017г. между ООО «Запад» и К: А.Г. был заключен договор № 10/61М участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно многоквартирный жилой дом № 61, расположенного на земельном участке в Засвияжском районе г. Ульяновска. Объект долевого участия приобретен истцом в ипотеку с привлеченных заемных средств по кредитному договору ПАО «Сбербанк России».

Согласно п.2.9. договора, срок передачи квартиры - не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию. В соответствии с п.2.8. договора, а также дополнительного соглашения срок завершения строительства ориентировочно установлен до 31.13.2018г. Вместе с тем, спорный объект был передан истцу 20.10.2018 года. 26.10.2018г. истец направил в адрес ответчика претензию, в которой просил о взыскании неустойки. Претензия была оставлена без удовлетворения.

Просят суд, взыскать с ООО «Запад» в пользу К А.Г. неустойку за несвоевременную сдачу объекта, начиная с 11.08.2018года по 20.10.2018 года в размере 68 938,45 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб. Взыскать с ООО «Керамзит» в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» и К А.Г. в равных долях штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом.

Председатель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме. Дал пояснения, аналогичные изложенные в исковом заявлении.

Истец К: А.Г. в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещался.

Представитель ответчика ООО «Запад», в судебном заседании не присутствовал, будучи извещенным о времени и месте судебного заседания надлежащим образом. Представителем Ч А.Е., действующей по доверенности, представлен отзыв, содержащий ходатайство о рассмотрении данного дела в их отсутствие. Согласно представленному отзыву исковые требования не признают. Факт заключения договора не оспаривают. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию выдано администрацией города Ульяновска 27.08.2018 года. (+90рабочих дней =31.12.2018г.). Акт приема-передачи подписан 20.10.2018г., следовательно, ответчиком исполнены все обязательства в установленные сроки. В случае взыскания неустойки и штрафа, просила суд снизить их размер в соответствии со ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ),

приняв во внимание, что неустойка не должна служить средством обогащения истца. Размер компенсации морального вреда просят снизить с учетом принципа разумности и справедливости.

Представитель ПАО «Сбербанк России» в судебное заседание не явился, представил отзыв на исковое заявление решение по делу оставляет на усмотрение суда, дело просят рассмотреть в свое отсутствие.

Третье лицо К: С.Э. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась, причину неявки суду не сообщила.

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

Сторонам была разъяснена ст.56 ГПК РФ, согласно которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, судом были определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию сторонами.

Статья 45 Конституции Российской Федерации закрепляет государственные гарантии защиты прав и свобод (ч.1) и право каждого защищать свои права всеми не запрещенными законом способами (ч.2).

Гражданским законодательством, в частности ст.12 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) предусмотрены способы защиты гражданских прав, однако данный перечень не является исчерпывающим.

Согласно ст.3 ГПК РФ лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод и законных интересов.

Возможность судебной защиты гражданских прав служит одной из гарантий их осуществления. Право на судебную защиту является правом, гарантированным ст.46 Конституции Российской Федерации.

Суд принимает решение, в силу ст.196 ГПК РФ, в пределах заявленных истцом требований.

В силу п.1 Постановления Пленума Верховного суда РФ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28.06.2012 № 17 отношения с участием потребителей регулируются Гражданским Кодексом РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», другими федеральными законами (далее – законы) и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Закон РФ «О защите прав потребителей» регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В соответствии с п.1 ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Согласно п.1 ст.1 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» (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.

На основании п.9 ст.4 данного 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.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства сторон по договору должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

В силу положений 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 случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

В соответствии с ч.1 ст.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» предусмотрено обязательство застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно п.5 ст.8 названного Федерального закона участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч.4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (пункт 6 статьи 8).

В соответствии с п.2 ст.6 указанного выше Федерального закона 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 ходе судебного заседания установлено, что 21.04.2017г. между ООО «Запад» (застройщик) и К А.Г., К С.Э. (участники) заключен договор №10/61М 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 дом № 61, расположенный на земельном участке по адресу: г.Ульяновск, с кадастровым номером 73:19:073201:5644, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект на основании передаточного акта (п.2.1 договора).

Объектом долевого строительства по договору является жилое помещение, а именно двухкомнатная квартира, общей проектной площадью 58,95 кв.м., проектный номер 14, расположенная на втором этаже второго подъезда (второй секции) дома (п.2.2. договора).

Согласно п.5.2 указанного выше договора цена настоящего договора составляет 1 969 670 руб.

Оплата по договору участия в долевом строительстве истцом произведена полностью, что не оспаривается стороной ответчика.

Срок завершения строительства дома по вышеназванному договору определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен 25.09.2017 года. Срок передачи объекта участнику установлен 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 (пункты 2.8 и 2.9. договора). Дополнительным соглашением к договору №10/16М участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 21.04.2017г. срок завершения строительства дома установлен 31.03.201г.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №73-73-128-2018 получено 27.08.2018г. Между тем, передача спорного объекта участнику долевого строительства не состоялась, тогда как застройщик обязан был передать объект долевого строительства не позднее 10.08.2018г.

Квартира истцу согласно акту приема-передачи передана 20.10.2018г.

При таких обстоятельствах имеет место ненадлежащее исполнение ответчиком условий договора, неисполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, что в силу ст.6 упомянутого Федерального закона является основанием для начисления ответчику неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

26.10.2018г. истцом была подготовлена досудебная письменная претензия, в данной претензии истец просил о выплате законной неустойки за нарушение сроков передачи квартиры в размере 66 968,78 руб.

Вместе с тем, нарушения застройщиком сроков передачи спорного объекта участнику – К; А.Г. имело место. Производя расчет неустойки, суд исходит из условий договора, в соответствии с которым ориентировочная дата завершения строительства дома установлена – 31.03.2018 года, а также учитывает, что передача объекта участнику осуществляется не позднее 90 рабочих дней, исчисление неустойки производится за период с 11.08.2018 года по 20.10.2018 года (включительно).

Таким образом, расчет неустойки производится в следующем порядке: 1 969 670 руб. (цена по договору) x 7,25 % (ставка рефинансирования ЦБ РФ, действующая на дату когда объект подлежал передаче) / 300 x 71 день (количество дней просрочки за период с 11.08.2018г. по 20.10.2018г.) x 2 = 67 592 руб. 52 коп.

Расчет произведенный истцом, суд считает неверным.

Согласно пункту 1 статьи 333 ГК РФ суд вправе уменьшить неустойку, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

В абзаце втором пункта 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных

случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3 и 4 статьи 1 ГК РФ). Бремя доказывания несоразмерности неустойки возлагается на ответчика.

ООО «Запад» не представлено доказательств исключительности просрочки исполнения обязательства по договору с истцом. Суд учитывает, что ООО «Запад», отвечая на претензию истца, считал справедливой сумму неустойки за просрочку передачи квартиры истцу – 49 653 руб. (соглашение об урегулировании претензии).

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ и уменьшения размера неустойки, в связи с чем с ООО «Запад» в пользу К: А.Г. подлежит взысканию неустойка в сумме 67 592 руб. 52 коп.

Статья 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» устанавливает право потребителя на компенсацию морального вреда, причиненного вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) ... на основании договора с ним, прав потребителя.

Согласно п.45 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 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.

Таким образом, суд приходит к выводу, что требования истца о взыскании компенсации морального вреда подлежат удовлетворению, при этом суд учитывает требования разумности и справедливости, характер нравственных страданий истца в виду несвоевременной сдачи спорного объекта и считает возможным взыскать с ответчика в пользу К А.Г. – 5 000 руб. Определяя данный размер компенсации, суд исходит из намерения истца принять спорный объект в установленный по договору срок, чего не состоялось по вине ответчика.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Разрешая вопрос о взыскании с ответчика штрафа в доход потребителя, суд приходит к следующему.

На основании п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных Законом, суд взыскивает с изготовителя, продавца (исполнителя) за несоблюдение в установленном порядке требований потребителя штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. 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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.07.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон РФ «О защите прав потребителей» применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Разрешая вопрос о взыскании штрафа, суд учитывает доказанность нарушения прав потребителя, выразившееся в несвоевременной сдаче объекта. К А.Г. в соответствии с действующим законодательством в адрес ответчика была направлена претензия, которая была получена ООО «Запад». Вместе с тем, требования, изложенные в претензии, оставлены без удовлетворения. При таких обстоятельствах, права потребителя – истицы были нарушены. В связи с этим, требования о взыскании штрафа подлежат удовлетворению. Размер штрафа составляет 36 297 руб. 76 коп. ((67 592,52 руб. руб. + 5 000 руб.) / 2). Принимая во внимание компенсационный характер штрафа, с учетом восстановления нарушенного права истца взысканием неустойки, а также денежной компенсацией морального вреда, суд приходит к выводу о возможном снижении размера штрафа до 15 000 руб. Приходя к такому выводу, суд считает соблюденным баланс прав и интересов сторон.

В свою очередь 50% указанной суммы штрафа (7500руб.) перечисляется потребителю, а 50% (7500 руб.) – РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

В силу ст.ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 2 527,78 руб. (2 227,78 руб. – по требованиям имущественного характера + 300 руб. – по требованию о взыскании компенсации морального вреда).

В силу конституционного положения об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон (ст. 123 Конституции Российской Федерации) суд по данному делу обеспечил равенство прав участников процесса представлению, исследованию и заявлению ходатайств.

При рассмотрении дела суд исходил из представленных сторонами доказательств, иных доказательств сторонами не представлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

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

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу К А неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в сумме 67 592 рубля 52 копейки, компенсацию морального вреда в сумме 5 000 рублей, штраф в сумме 7 500 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 7 500 рублей.

В удовлетворении остальной части иска Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах К А Г , отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в доход местного бюджета госпошлину в сумме 2 527 рублей 78 копеек.

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

Судья **КОТЛЯ ВЕРНА**
СУДЬЯ П. А. ЛИСОВА

Н.А. Лисова

