

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

город Ульяновск

13 марта 2019 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Е.Н. Саенко,
при секретаре Аристовой А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующей в интересах в интересах З. М. Н., к Обществу с ограниченной ответственностью «Средневожская Строительная Компания» 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»), действующая в интересах З. М.Н., обратилась в суд с иском, уточненным в ходе рассмотрения дела, к Обществу с ограниченной ответственностью «Средневожская Строительная Компания» (далее по тексту – ООО «ССК») о защите прав потребителей.

В обоснование иска указали, что 22.08.2018 между З. М.Н. и ООО «ССК» заключен договор №222\15-П5 долевого участия в строительстве многоквартирного дома, объектом которого является жилое помещение – однокомнатная квартира площадью 39,73 кв.м., расположенная на 15-м этаже жилого дома №5 со встроенными помещениями, находящегося в Ленинском районе г.Ульяновска на земельном участке с кадастровым номером 73:24:040303:4426, ориентировочный адрес: ул. Панорамная, №

Цена договора составила 1 220 000 руб. 00 коп. Объект долевого участия приобретен в ипотеку по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России».

Согласно пунктам 2.2., 2.3. договора срок передачи истцу квартиры не позднее 31.10.2018.

26.11.2018 истица обратилась к ответчику с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры. Ответ на претензию до настоящего времени не получен, неустойка не выплачена.

Уплатив ответчику значительную денежную сумму, истица не только не получила ожидаемого результата по договору в срок, но и до настоящего времени фактически лишена возможности проживания в собственной квартире. Вместо того, чтобы заселиться в новую квартиру, она вынуждена упрашивать ответчика удовлетворить ее законные требования, обращаться в общественную организацию в суд за защитой своих прав, что является для нее стрессовой ситуацией. Все эти обстоятельства причиняют ей глубокие физические и нравственные страдания, что негативно сказывается на состоянии здоровья.

С учетом уточнений исковых требований просили взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за период с 01.11.2018 по 13.03.2019 в размере 80 520 руб., взыскивать с ответчика в пользу истицы неустойку за период с 22.02.2019 по день

фактической передачи объекта долевого строительства в сумме 610 руб. за каждый день просрочки, компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., взыскать с ответчика в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» и З: М.Н. в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной судом.

Истица З: М.Н в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела судом извещалась.

Представитель истца РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела судом извещался. Ранее в судебном заседании поддержал заявленные требования и просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «ССК» Ж Е.Н. в письменном отзыве на иск и в судебном заседании исковые требования не признала, указав, что Администрацией г.Ульяновска выдано разрешение на строительство №73-73-585-2017 от 30.08.2017, срок действия которого продлен до 31.12.2019.

С требованиями о взыскании неустойки с 01.11.2018 по 21.02.2019 в размере 80 520 руб. не согласны. Ответчик является застройщиком многоквартирных жилых домов и все поступающие на его счет денежные средства являются целевыми; в настоящее время у ответчика имеется задолженность по обязательствам перед бюджетом по оплате обязательных платежей и сборов. Завершение строительства и ввод жилых домов и социально-значимых объектов в эксплуатацию будут невозможны, а также под угрозой несостоятельности может оказаться и деятельность застройщика. О каких-либо негативных последствиях, причиненных несвоевременной передачей объекта, которые отразились бы на физическом и психологическом состоянии здоровья, истцом со ссылкой на необходимые доказательства не заявлено. В иске просила отказать, а в случае взыскания неустойки и штрафа, просила уменьшить их размер на основании ст. 333 ГК РФ, снизить размер компенсации морального вреда, судебных расходов, исходя из принципа разумности и справедливости.

Третье лицо М Ю.В. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела судом извещалась.

Третье лицо М В.Л. в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела судом извещался. В письменном заявлении просил дело рассмотреть в свое отсутствие, указав, что поддерживает и просит удовлетворить исковые требования истца, самостоятельных требований не имеет.

Представитель третьего лица Ульяновского отделения №8588 ПАО «Сбербанк России» в письменном заявлении на отзыв истца указал, что оставляет решение на усмотрение суда, в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела судом извещался, в отзыве на исковое заявление просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, в соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГПК РФ), определил рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом по данному делу были определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию, также была разъяснена ст.56 ГПК РФ в

силу которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст. 12, 56 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суд принимает решение по заявленным истцом требованиям (ст. 196 ГПК РФ).

Статьей 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) закреплено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (ст. 307 – 419), если иное не предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в данном Кодексе.

Согласно ч. 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.

Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

На основании ч. 1 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу ч. 1 ст. 6 названного 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 данной статьи.

Согласно ч. 3 ст. 6 указанного закона 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 ГК РФ.

На основании ч. 2 данной 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.

На основании пункта 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно разъяснению, изложенному в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №7 от 24.03.2016 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление Пленума ВС РФ №7 от 24.03.2016), по смыслу статьи 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки либо ее сумма может быть ограничена.

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами. В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 ГПК РФ, статья 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности день уплаты задолженности кредитору, включается период расчета неустойки.

В соответствии с пунктом 3 статьи 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 11.07.2018 между ООО «ССК» и З М.Н. был заключен договор №222/15-П15 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома №5 со встроенными помещениями в Ленинском районе г.Ульяновска, расположенного на земельном участке, имеющем кадастровый номер 73:24:040303:4426 (адресный ориентир: ул. Панорамная, № ,

Объектом долевого строительства, в силу п.1.2.1. договора является однокомнатная квартира с условным строительным номером общей площадью 39,73 кв.м., расположенная в третьем подъезде на 15-м этаже указанного жилого дома.

Цена договора составила 1 220 000 руб.

В соответствии с пунктом 2.2. договора долевого участия в строительстве срок ввода дома в эксплуатацию установлен 31.08.2018.

Срок передачи объекта участнику – в течение 2 месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию, но не позднее 31.10.2018 (пункт 2.3.).

Истец исполнил обязанность по оплате квартиры в полном объеме.

Квартира в установленный договором срок истцу передана не была.

Из предоставленного ответчиком разрешения на строительство №73-73-585-2017 от 30.08.2017, выданного ответчику вместо разрешения на строительство №RU 73304000-172 от 26.05.2014, усматривается, что строительство объекта долевого строительства продлено до 31.12.2019.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (п. 7.1 договора).

Разрешая заявленное истцом требование о взыскании с ответчика неустойки, суд, оценив представленные в материалы дела доказательства, считает его подлежащим удовлетворению, поскольку факт нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства нашел свое подтверждение в материалах дела. Доказательств уклонения истца от принятия квартиры не имеется.

Нормами Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» прямо предусмотрена ответственность застройщика за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта участнику долевого строительства.

В материалах дела факт нарушения ООО «ССК» принятых на себя обязательств по договору долевого участия в строительстве в части срока передачи объекта нашел свое подтверждение.

Доказательств наличия соглашения, заключенного с участником долевого строительства о продлении срока передачи объекта долевого строительства, стороной ответчика суду предоставлено не было.

При таком положении, суд полагает, что требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства подлежат удовлетворению.

Каких-либо доказательств наличия предусмотренных законом оснований для освобождения от ответственности в виде неустойки ответчиком суду представлено не было, как и не было предоставлено доказательств с достоверностью свидетельствующих о передаче объекта долевого участия в установленный договором срок – по 31.10.2018. Не предоставлено таких доказательств и на момент рассмотрения дела судом.

Исходя из условий договора, период просрочки исполнения застройщиком своих обязательств по передаче участнику объекта долевого строительства начинает течь с 01.11.2018.

Таким образом, период начисления неустойки по настоящему спору, исходя из условий договора, суд определяет с 01.11.2018 по 13.03.2019 (133 дня).

Действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства по договору – 31.10.2018 составляет 7,50 % (Информация Банка России от 14.09.2018).

Размер неустойки за указанный период составил 81 130 руб. ($1\,220\,000 \text{ руб.} \times 0,025 \% \times 133 \text{ дня} \times 2$).

С учетом положений ст. 196 ГПК РФ, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку в заявленном размере 80 520 руб.

При этом, суд, определяя размер подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца неустойки, не усматривает оснований для применения по заявлению ответчика положений ст. 333 ГК РФ и снижения размера неустойки, поскольку размер неустойки в заявленной сумме, по мнению суда, соответствует характеру допущенного ответчиком нарушения обязательства перед истцом и принципу разумности и справедливости.

Таким образом, указанный выше размер неустойки подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

В дальнейшем надлежит взыскивать с ответчика в пользу истицы неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства – 7,50% от цены договора – 1 220 000 руб., за каждый день просрочки, начиная с 14.03.2019 по день фактического исполнения обязательства.

Таким образом, размер неустойки за каждый день просрочки начиная с 14.03.2019, подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца, составляет 610 руб. ($1\,220\,000 \text{ руб.} \times 0,025 \% \times 2$).

Поскольку установлен факт нарушения прав истца как потребителя, суд считает обоснованными требования о взыскании компенсации морального вреда в порядке ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Размер компенсации морального вреда подлежащего взысканию в пользу истца суд определяет в размере 5 000 руб., и полагает, что указанная сумма соответствует

требованиям ст. 1101 ГК РФ о разумности и справедливости, и с учетом конкретных обстоятельств дела представляется обоснованной.

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.

В порядке вышеприведенной нормы, размер штрафа по данному делу составляет 42760 руб. (80 520 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 30 000 руб. Приходя к такому выводу, суд считает соблюденным баланс прав и интересов сторон.

В свою очередь 50% указанной суммы штрафа (15 000 руб.) перечисляется потребителю, а 50% (15 000 руб.) – РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

В соответствии со ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2 915 руб. 60 коп. (2 615 руб. 60 коп. – по требованиям имущественного характера + 300 руб. – по требованию о взыскании компенсации морального вреда), от уплаты которой истец был освобожден согласно действующего законодательства.

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

При рассмотрении дела суд исходил из представленных сторонами доказательств.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах З М Н удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Средневолжская Строительная Компания» в пользу З; М Н неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в сумме 80 520 руб., компенсацию морального вреда в сумме 5 000 руб., штраф в сумме 15 000 руб., а всего 100 520 руб.

Взыскивать с Общества с ограниченной ответственностью «Средневолжская Строительная Компания» в пользу З М Н неустойку в размере 610 руб. за каждый день просрочки, начиная с 14 марта 2019 года по день фактического исполнения обязательства.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Средневолжская строительная компания» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 15 000 руб.

В остальной части иска Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах З М Н: к Обществу с ограниченной ответственностью «Средневолжская Строительная Компания» о защите прав потребителей отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Средневолжская Строительная Компания» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 915 руб. 60 коп.

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

Судья

Е.Н. Саенко

