

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

17 апреля 2019 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:  
председательствующего судьи Самылиной О.П.  
при секретаре Герцкиной О.Н.,  
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 – РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области») обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» (далее – ООО «Запад») о защите прав потребителей. Исковые требования мотивированы тем, что между сторонами 22.06.2017 года заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. По условиям договора ответчик обязуется в срок до 25.11.2017 года построить объект недвижимого имущества – многоквартирный жилой дом № в третьем квартале малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1», и передать истцу двухкомнатную квартиру площадью 51,91 кв.м. на 2-м этаже дома. Объект долевого участия приобретен истцом в ипотеку с привлечением заёмных средств по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России». Согласно п. 2.9 договора срок передачи объекта не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 13.04.2018 года. Свои обязательства по договору истец выполнил в полном объёме. Объект долевого строительства передан истцу 22.01.2019 года с нарушением установленного договором срока. Действия ответчика, выразившиеся в нарушении обязательств по договору, противоречат закону и нарушают права истца как потребителя, в связи с чем с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в двойном размере. Истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, которая осталась без удовлетворения. Период просрочки выполнения обязательств по договору с 01.10.2018 года по 22.01.2019 года включительно составляет 114 дней. Цена договора составляет 2 135 287 рублей. Сумма неустойки за указанный период составляет 117 654 руб. 31 коп. Просит суд взыскать с ответчика в пользу К. А. П. неустойку за период 01.10.2018 года по 22.01.2019 года в размере 117 654 руб. 31 коп., в пользу К. А. П. и РОО «Общество защиты прав потребителей

Ульяновской области» в равных долях штраф в размере 50 % от суммы, присужденной истцом.

Истец К. А.П. в судебном заседании не присутствовал, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Представитель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме. Возражал против доводов ответчика о снижении в порядке ст. 333 ГК РФ неустойки и штрафа.

Представитель ответчика ООО «Запад» в судебное заседание не явился, просил рассмотреть дело в свое отсутствие. Представил отзыв, в котором с исковыми требованиями не согласился. Указал, что ввод дома в эксплуатацию ориентировочно установлен 25.11.2017 года, срок передачи объекта долевого строительства не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию выдано 27.12.2017 года + 90 рабочих дней = 18.05.2018 года. Акт приема-передачи квартиры подписан 22.01.2019 года. В случае взыскания неустойки и штрафа просит суд снизить их размер в соответствии со ст. 333 ГК РФ, приняв во внимание, что неустойка не должна служить средством обогащения истца. Моральный вред был взыскан решением Засвияжского районного суда г. Ульяновска по делу № 2-4095/2018.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, ПАО «Сбербанк России» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в отсутствие представителя.

С учетом мнения представителя истца суд в соответствии со ст. 167 ГПК РФ полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав пояснения представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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.

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.

В силу 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).

Согласно ст. 207 ГПК РФ при принятии решения суда в пользу нескольких истцов суд указывает, в какой доле оно относится к каждому из них, или указывает, что право взыскания является солидарным.

Статьей 420 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 настоящем Кодексе.

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

Согласно ч. 1 ст. 1 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» (с последующими изменениями) (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) 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), для возмещения затрат на такое строительство 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.

По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) 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 (ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В силу положений статьи 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.

Частью 1 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ предусмотрено обязательство застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 указанного 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.

Согласно положениям ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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 (ч.1 ст. 330 ГК РФ).

На основании ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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 также распространяется Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Судом установлено, что 22.06.2017 года между ООО «Запад» (застройщиком) и К. А.П. (участником) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № , по условиям которого застройщик обязался 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», расположенного на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. договора, 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 51,91 кв.м, проектный номер 19, расположенная на 2 этаже второго подъезда (второй секции) (п. 2.2. договора).

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного или одностороннего акта приема-передачи объекта (п.3.6. договора).

Обязательства участника по договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты цены договора и подписания передаточного акта (п. 4.6 договора).

Цена настоящего договора составляет 2 135 287 рублей (п. 5.2. договора).

Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома истцом произведена полностью, что не оспаривается ответчиком.

Срок завершения строительства дома по договору определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 25.11.2017 года. Срок передачи объекта участнику не позднее девяноста 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).

Таким образом, квартира должна быть передана истцу не позднее 13.04.2018 года.

В установленный договором срок многоквартирный жилой дом в эксплуатацию не сдан, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 73-73-245-2017 выдано 27.12.2017 года.

По акту приема-передачи объект долевого строительства передан истцу 22.01.2019 года.

Соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства между сторонами не заключалось.

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.

Доказательств наличия обстоятельств, при которых ответчик подлежит освобождению от ответственности, в ходе судебного разбирательства не представлено.

Свои обязательства по оплате стоимости квартиры истец исполнил своевременно, однако ответчик нарушил условия договора, не исполнил обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок.

Вступившим в законную силу решением Засвияжского районного суда г. Ульяновска от 22.11.2018 года исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах К. А. П. к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» удовлетворены частично. Взысканы с общества с

ограниченной ответственностью «Запад» в пользу К. А. П сумма неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере 114 000 рублей, денежная компенсация морального вреда 4000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя 10 000 рублей, в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя – 10 000 руб.

Ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязанностей по договору в части нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства нашло свое подтверждение.

В силу ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ данное обстоятельство является основанием для начисления 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.

Истцом подана претензия о выплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 01.10.2018 по 22.01.2019 года, которая осталась без удовлетворения.

Согласно пункту 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 11.12.2015 г. № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

В период с 26.03.2018 г. по 16.09.2018 г. ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляли 7,25 %.

По смыслу ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению ставка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта.

Размер неустойки за период с 01.10.2018 по 22.01.2019 г. (114 дней) составит 117 654 руб. 31 коп. ( $2\,135\,287 \times 1/300 \times 7,25\% \times 114 \times 2$ ).

Вместе с тем в соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно абзацу первому пункта 69 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу абзаца первого пункта 71 постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. № 7, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой

форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из разъяснений, приведенных в абзаце 1 пункта 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7, следует, что 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, 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Наличие оснований для снижения неустойки и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Бремя доказывания несоразмерности неустойки возлагается на ответчика.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, соответствующее заявление ответчика, конкретные обстоятельства дела, доводы застройщика о переносе срока строительства дома вследствие несвоевременной поставки материала поставщиками, влияния низких температур в зимнее время на график производственных работ, период просрочки исполнения обязательства и последствия нарушения обязательств, суд считает возможным в соответствии со ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки до 60 000 руб.

В соответствии с 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. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, 50% суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Штраф является мерой гражданско-правовой ответственности и при определении его размера следует исходить из того, что он должен соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерным конституционно защищаемым целям и ценностям.

Суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, поскольку ответчик, получив претензию, до настоящего времени не исполнил требования об уплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства. Размер штрафа составляет 30 000 рублей (60 000 руб. x 50%).

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

Принимая во внимание приведенные правовые нормы, компенсационную природу штрафных санкций, соответствующее заявление ответчика, период



просрочки исполнения обязательства и последствия нарушения обязательств, суд считает возможным в соответствии со ст. 333 ГК РФ снизить размер штрафа до 20 000 рублей.

Штраф подлежит выплате К. А. П. в размере 10 000 рублей, РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» – в размере 10 000 рублей.

В силу ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2000 рублей, от уплаты которой истец был освобожден в силу закона.

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

### РЕШИЛ:

исковые требования региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах К. А. П. к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу К. А. П. неустойку за нарушение преддоговорного договора срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.10.2018 по 22.01.2019 года в размере 60 000 рублей, штраф в размере 10 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 10 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах К. А. П. к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей отказать.

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

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

О.П. Самылина

