

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

29 мая 2019 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 А А Н к обществу с
ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее по тексту РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области»), действующая в интересах А А.Н., обратилась в суд с иском, уточненным в ходе рассмотрения дела, к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» (далее по тексту ООО «Запад») о защите прав потребителей. Исковые требования мотивированы тем, что между истцом и ответчиком 25.05.2017 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 № 78 в третьем квартале малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1», и передать истцу однокомнатную квартиру площадью 36,93 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. До настоящего времени объект долевого строительства не передан истцу. 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 14.04.2018 года по 23.04.2019 года включительно составляет 375 день. Цена договора составляет 1 605 892 рублей. С учетом уточнения, просит суд взыскать с ответчика в пользу А А.Н. неустойку за период 14.04.2018 года по 29.05.2019 года в размере 319 010,45 руб., неустойку в размере 776,18 руб. за период с 30.05.2019 года по день фактического исполнения обязательства, компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца и РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

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

Представитель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в судебном заседании уточненные 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 28.12.2018 года + 90 рабочих дней = 16.05.2019 года, в связи с чем срок для передачи объекта не истек. 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.

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

Суд, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, определил рассмотреть дело при данной явке.

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.

Согласно ст. 309 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 настоящей 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 от 24 марта 2016 г. №7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - постановление Пленума ВС РФ от 24 марта 2016г. №7), по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, 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, что 25.05.2017 года между ООО «Запад» (застройщиком) и А.А.Н. (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 №78 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).

Настоящий договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области 31.05.2017 года.

Объектом долевого строительства по договору является жилое помещение, а именно: однокомнатная квартира, общая проектная площадь 36,93 кв.м, проектный номер 7, расположенная на 2 этаже первого подъезда (первой 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 1 605 892 рублей (п. 5.2. договора).

Истец исполнил обязанность по оплате квартиры в полном объеме.

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 № 73-73-216-2018 выдано 28.12.2018 года.

На момент обращения истца в суд квартира ему не передана.

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

Довод ответчика о том, что срок для передачи объекта участникам долевого строительства не истек, является ошибочным толкованием условий 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 «Запад» 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 13.04.2018. 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 начинается с 14.04.2018.

Таким образом, период начисления неустойки по настоящему спору, исходя из условий договора, суд определяет с 14.04.2018 по 29.05.2019 (411 дн.).

Действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства по договору – 13.04.2018 составляет 7,25 % (Информация Банка России от 14.09.2018).

Размер неустойки за указанный период составил 319 010 руб. 45 коп. (1 605 892 руб. x 7,25%)/300 x 411 дней x 2).

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, положения ч. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств 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. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при разрешении вопроса об уменьшении неустойки необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка указанного критерия отнесена к компетенции суда первой инстанции и производится им по правилам ст. 67 ГПК РФ, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела.

Исходя из анализа действующего законодательства, неустойка представляет собой меру ответственности за нарушение исполнения обязательств, носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств, для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон.

С учетом конкретных обстоятельств настоящего дела, наличия у истца на праве общей долевой собственности иного пригодного для проживания жилого помещения, принимая во внимание положения ст. 333 ГК РФ, заявленное ходатайство стороной ответчика, суд полагает возможным уменьшить неустойку до 160 000 руб., поскольку размер неустойки в данной 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 истца неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства – 7,25% от цены договора – исходя из заявленных требований истца – 810,77 руб., за каждый день просрочки, начиная с 30.05.2019 года по день фактического исполнения обязательства.

Таким образом, размер неустойки за каждый день просрочки начиная с 30.05.2019 года, подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца составляет 776,18 руб. (1 605 892 руб. x (7,25%/300)x 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 82 5000 руб. (160 000 руб. + 5 000 руб.) x 50 %).

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 40 000 руб. Приходя к такому выводу, суд считает соблюденным баланс прав и интересов сторон.

В свою очередь 50% указанной суммы штрафа (20 000 руб.) перечисляется истцу (потребителю), а 50% (20 000 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 4700 руб. (4400 руб. – по требованиям имущественного характера + 300 руб. – по требованию о взыскании компенсации морального вреда), от уплаты которой истец был освобожден согласно действующего законодательства.

Руководствуясь ст.ст. 194 -199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующей в интересах А. А.
Н к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу А
А Н неустойку за нарушение предусмотренного договором срока

передачи объекта долевого строительства в размере 160 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 20 000 рублей.

Взыскивать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу А. А. Н. неустойку в размере 776 рублей 18 копеек за каждый день просрочки, начиная с 30 мая 2019 года по день фактического исполнения обязательства.

Взыскать в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» с общества с ограниченной ответственностью «Запад» штраф в сумме 20 000 рублей.

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

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в доход местного бюджета госпошлину в сумме 4 700 рублей

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

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ Н.А. ЛИСОВА

Н.А. Лисова

