

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

10 июня 2019 г.

Железнодорожный районный суд г. Ульяновска в составе:  
председательствующего судьи Земцовой О.Б.,  
при секретаре Прокудиной К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей  
Ульяновской области» в интересах П И А к обществу  
с ограниченной ответственностью «Запад» о взыскании неустойки за нарушение  
сроков передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда,  
взыскании штрафа

## УСТАНОВИЛ:

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в  
интересах П И.А. обратилось в суд с увеличенным иском к ООО  
«Запад» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого  
строительства, компенсации морального вреда, взыскании штрафа.

Требования мотивированы тем, что 28 июля 2017 г. между истицей и  
ООО «Запад» заключен договор о долевом участии в строительстве  
многоквартирного дома № , по условиям договора ответчик обязуется в  
предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом и после  
получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать истице 2-х  
комнатную квартиру площадью 49,49 кв.м. на 8-м этаже дома, истица обязалась  
уплатить обусловленную договором цену и принять объект на основании  
передаточного акта.

Объект долевого строительства приобретен истицей в ипотеку по  
кредитному договору с ПАО Сбербанк.

Согласно п.2.9 договора срок передачи объекта не позднее 90 рабочих дней с  
момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 19 октября 2018 г.

Свои обязательства истица по договору выполнила в полном объеме.

Ответчик свои обязательства по сдаче объекта долевого строительства не  
выполняет. До настоящего времени объект долевого строительства не передан  
истице.

26 марта 2019 г. 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.

Период просрочки с 20 октября 2018 г. по 10 июня 2019 г., за указанный  
период неустойка за 234 дня просрочки исходя из представленного расчета  
составляет 188 663 руб. 32 коп.

На основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон «О защите прав потребителей» просит взыскать с ООО «Запад» в пользу П И.А. неустойку за период с 20 октября 2018 г. по 10 июня 2019 г. в сумме 188 663 руб. 32 коп.

Взыскать с ООО «Запад» в пользу П И.А. неустойку в размере 806 руб. 25 коп. за каждый день просрочки, начиная с 11 июня 2019 г. по день фактического исполнения обязательств по договору № 127/30 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28 июля 2017 г.

Взыскать с ООО «Запад» в пользу П И.А. в счет компенсации морального вреда 10 000 руб.

Взыскать с ООО «Запад» в пользу П И.А., РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной в пользу потребителя.

Истица П И.А. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом.

Представитель истицы по доверенности Тришин В.А. исковые требования поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении. Просил в удовлетворении ходатайства представителя ответчика о снижении неустойки и штрафа отказать. Также указал, что объект по договору долевого участия в строительстве не передан истице до настоящего времени.

Представитель ответчика ООО «Запад» Ч А.Е. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, представлен отзыв на исковое заявление согласно которого в соответствии с п.2.9 срок передачи объекта участнику: не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Срок завершения строительства ориентировочно был установлен – 15 июня 2018 г. согласно п.2.8 договора. Разрешение на строительство продлено до 31 мая 2019 г. Срок для передачи объекта не истек. В случае удовлетворения исковых требований просила применить к данному спору ст.333 ГК РФ и снизить размер неустойки и штрафа. Дело просила рассмотреть в свое отсутствие.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, П А.М. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представлено заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы рассматриваемого дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ суд рассматривает дело в пределах того объема доказательств, которые были представлены сторонами и исследовались в судебном заседании.

Согласно ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и

одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Регулирование отношений, связанных 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, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства осуществляется Федеральным законом 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».

Согласно 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.

Из материалов дела следует, что 28 июля 2017 г. между П. И.А. и П. А.М. (участники) и ООО «Запад» (застройщик) был заключен договор № [ ] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: жилой дом № 30 в шестом квартале жилого микрорайона «Запад-1» в Засвияжском районе г. Ульяновска (п.2.1. договора).

Объектом долевого строительства по данному договору является жилое помещение, а именно двухкомнатная квартира общей проектной площадью 49,49 кв.м., проектный номер 29, расположенная на 8 этаже первого подъезда дома. В общую проектную площадь включена площадь балкона/лоджии в размере 50% от общей площади балкона/лоджии.

Цена договора составляет 1 612 507 руб. (п.5.2 договора).

Согласно п.2.8 договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 15 июня 2018 г. Срок завершения строительства дома может быть изменен застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства дома.

Срок передачи объекта участнику: 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 (п.2.9.).

Как следует из разрешения на строительство № 73-73-014-2019 от 28 января 2019 г. строительство объекта долевого строительства – многоквартирного жилого дома № 30 в шестом квартале жилого микрорайона «Запад-1» в Засвияжском районе г. Ульяновска продлено до 15 мая 2019 г.

В силу ст. 67 ГПК РФ суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие

доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Представителем истца заявлены требования о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия за период с 20 октября 2018 г. по 10 июня 2019 г. в размере 188 663 руб. 32 коп.

Частью 2 статьи 6 закона предусмотрено, что 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.

Определяя ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, исходя из которой определяется размер неустойки, суд принимает во внимание, что на момент принятия решения обязательство ответчиком не исполнено.

Таким образом, данная ставка должна определяться на момент вынесения решения суда, которая составляет 7,75%, поскольку обязательство не исполнено.

Вместе с тем, суд также учитывает, что по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № 127/30 было два участника – истица П. И.А. и П. А.М.

Согласно п.5.3 договора П. А.М. приобретает 7/100 доли в праве общей долевой собственности на объект, а П. И.А. 93/100 доли.

Соответственно, доля истицы, исходя из определенной в договоре от стоимости объекта долевого строительства - 1 612 507 руб. будет составлять 1 499 613 руб. 51 коп.

Следовательно, расчет неустойки за период с 20 октября 2018 г. по 10 июня 2019 г. следующий:

$$1\,499\,613 \text{ руб.} 51 \text{ коп.} \times 7,75\% / 300 \times 2 \times 234 \text{ дня} = 181\,303 \text{ руб.} 27 \text{ коп.}$$

Неустойка как способ обеспечения исполнения обязательств и мера имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение не должна приводить к дисбалансу интересов сторон и служить средством обогащения.

Представитель ответчика заявил ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ, считая, что размер неустойки является завышенным.

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

С учетом того, что уплата неустойки, как и штрафа предусмотрена в качестве меры ответственности застройщика за неисполнение принятых на себя обязательств, то есть отвечает критериям понятия штрафной санкции, суд считает, что с учетом конкретных обстоятельств дела, возможным применить к рассматриваемому спору пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить размер неустойки до 100 000 руб.

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 части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Решение в данной части согласуется с разъяснениями, содержащимися в пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в котором указано, что при разрешении вопроса об уменьшении неустойки следует иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной суммы неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, суд вправе был дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств дела.

Истицей также заявлены требования о взыскании неустойки по день фактического исполнения обязательств ответчиком.

Суд считает, что данные требования подлежат удовлетворению и с ответчика в пользу истицы подлежит взысканию неустойка исходя из следующего расчета:

$$1\ 499\ 631 \text{ руб. } 51 \text{ коп.} \times 7,75\% / 300 \times 2 = 774 \text{ руб. } 81 \text{ коп. в день.}$$

Таким образом, с ООО «Запад» в пользу П. И.А. подлежит взысканию неустойка в размере 774 руб. 81 коп. за каждый день просрочки исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, начиная с 11 июня 2019 г. и по день фактического исполнения обязательства.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Учитывая, что факт нарушения прав истца со стороны ООО «Запад» является доказанным и не оспаривается ответчиком, имеются основания для взыскания с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд в соответствии со ст. ст. 151, 1101 ГК РФ принимает во внимание характер причиненных истцу нравственных страданий, длительность неисполнения обязательств ответчиком, степень вины ответчика в нарушении прав и законных интересов истца, учитывает требования разумности и справедливости.

С учетом изложенного, а также установленных обстоятельств, суд считает возможным взыскать с ООО «Запад» в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб.

Частью 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрено, что 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, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Предусмотренный статьей 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение и одновременно предоставляет суду право снижения ее размера в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, что соответствует основывающемуся на общих принципах права, вытекающих из Конституции Российской Федерации, требованию о соразмерности ответственности.

Вместе с тем, штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств. Данные выплаты направлены на восстановление прав дольщика, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком, а потому размер штрафа должен соответствовать последствиям нарушения.

С учетом конкретных обстоятельств настоящего дела, суд считает возможным снизить штраф до 30 000 руб., при этом 15 000 руб. подлежит взысканию в пользу истицы П И.А. и 15 000 руб. в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей».

Согласно ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

В силу ст. 103 ГПК РФ с ООО «Запад» в доход муниципального образования «город Ульяновск» подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 200 руб., от уплаты которой истица была освобождена.

Руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

## РЕШИЛ:

исковые требования Региональной общественной организации «Общества защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах П И А удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу П И А неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 22 октября 2019 г. по 10 июня 2019 г. в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 15 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 15 000 рублей.

Взыскивать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу П И А неустойку в размере 774 рубля 81 копейку за каждый день просрочки исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, начиная с 11 июня 2019 г. и по день фактического исполнения обязательства.

В удовлетворении исковых требований Региональной общественной организации «Общества защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах П И А к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, в остальной части, - отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в доход муниципального образования «город Ульяновск» государственную пошлину в размере 3 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ульяновский областной суд через Железнодорожный районный суд г. Ульяновска в течение одного месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Судья

О.Б. Земцова

Подлинник судебного акта находится в материалах гражданского дела № 2-950/2019 Железнодорожного районного суда г. Ульяновска.

Секретарь с/з

К.В. Прокудина

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)  
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

18.07.2019 г.  
Прессовател, С.И.

О.Б. Земцова