

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Ульяновск

25 июня 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 иску
Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей
Ульяновской области» в интересах Ш И Л к обществу с
ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее по тексту РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области»), действующая в интересах Ш И.Л. обратилась в суд с иском, к Обществу с ограниченной ответственностью «Запад» (далее по тексту ООО «Запад») о защите прав потребителей.

В обоснование иска указали, что между истцом и ответчиком 22.03.2017 года был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, объектом которого является жилое помещение – однокомнатная квартира общей проектной площадью 36,93 кв.м., расположенная на 2-м этаже второго подъезда (второй секции) жилого дома №78, находящегося в шестом квартале жилого микрорайона «Запад-1» в Засвияжском районе г.Ульяновска, расположенного на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, с кадастровым номером 73:19:073201:7542. Цена договора составила 1 297 550 руб. Объект долевого участия приобретен в ипотеку по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России».

Согласно пункту 2.8. договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 25.11.2017года.

В соответствии с п. 2.9 договора срок передачи объекта участнику не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 14.04.2018 года.

Ответчик приняты на себя обязательства по сдаче объекта долевого строительства не выполнил, объект долевого строительства истцу был передан 04.04.2019года. 18.04.2019 истец обратилась к ответчику с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, однако ответ на претензию не получен, неустойка не выплачена.

Сумма неустойки за период с 14.04.2018 года по 04.04.2019года составляет 222 637 руб. 95 коп.

Уплатив ответчику значительную сумму, истец не только не получил ожидаемого результата по договору в срок, но и лишен возможности проживания в собственной квартире. Он вынужден упрашивать ответчика удовлетворить его

законные требования, обращаться через общественную организацию в суд за защитой своих прав, что является для него стрессовой ситуацией. Все эти обстоятельства причиняют ей глубокие физические и моральные страдания, что негативно сказывается на состоянии ее здоровья. Из выписного эпикриза №230 от 07.03.2018 г. следует, что в период с 28.02.2018 г. по 07.03.2018г. истец находился в ГУЗ ЦК МСЧ на стационарном лечении с диагнозом

Просили взыскать с ответчика в пользу Ш И.Л. неустойку за период с 14.04.2018года по 04.04.2018 года в сумме 222 637 руб. 95 коп., взыскать в счет компенсации морального вреда 30 000 руб., также просили взыскать в пользу истца и в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца в соответствии со ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Представитель истца РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», истец Ш И.Л. в судебное заседание не явились, извещались.

Представитель ответчика, действующая на основании доверенности Ч А.Е., в судебное заседание не явилась. В представленном суду отзыве иск не признала, указав, что в соответствии с п.2.8. договора №17/78М участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 22.03.2017 года срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен 25.11.2017 года; срок завершения строительства дома может быть изменен застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства дома. В соответствии с п.2.9. договора 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; акт приема-передачи подписан 04.04.2019 года. 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 исходя из принципа разумности и справедливости. В отзыве на исковое заявление просила дело рассмотреть в свое отсутствие.

Третье лицо Ш Ю.В. в судебное заседание не явилась, о месте и времени рассмотрения дела судом извещалась. В письменном заявлении просила дело рассмотреть в свое отсутствие, указав, что поддерживает и просит удовлетворить иски требования истца, самостоятельных требований не имеет.

Представитель третьего лица 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.

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 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.

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 22.03.2017 года между ООО «Запад» и Ш И.Л., Ш Ю.В. (участники) был заключен договор №. участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №78, находящегося в 3-м квартале жилого микрорайона «Запад-1» в Засвияжском районе г. Ульяновска.

Объектом долевого строительства, в силу п.2.2. договора является однокомнатная квартира общей площадью 36,93 кв.м., проектный номер 22, расположенная на 2-м этаже второго подъезда (второй секции) указанного жилого дома.

Цена договора составила 1 297 550 руб.

В соответствии с пунктом 2.8 договора долевого участия в строительстве срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 25.11.2017 года.

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 договора).

Истица исполнила обязанность по оплате квартиры в полном объеме.

Квартира в установленный договором срок истцу передана не была. Фактически квартира передана истцу согласно акту приема-передачи лишь 04.04.2019г.

В установленный договором срок многоквартирный жилой дом в эксплуатацию сдан, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №73-73-216-2018 получено 28.12.2018 года. Между тем, передача спорного объекта участнику долевого строительства не состоялась, тогда как, застройщик обязан был передать объект долевого строительства не позднее 13.04.2018 года.

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.

При таком положении, суд полагает, что требования истицы 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 года. 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 года.

Таким образом, период начисления неустойки по настоящему спору, исходя из условий договора, суд определяет с 14.04.2018 года по 04.04.2019 года (355 дн.).

Действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства по договору – 13.04.2018 года составляет 7,25 %.

Размер неустойки за указанный период составил 222 637 руб. 95 коп. (1 297 550 руб. \times 355 дн. \times 1/150 \times 7,25%).

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 №263-О от 21.12.2000, 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 №6\8 от 01.07.1996 «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 130 000 руб., поскольку размер неустойки в данной сумме, по мнению суда, соответствует характеру допущенного ответчиком нарушения обязательства перед истцом и принципу разумности и справедливости.

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 истцов 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 истца – 6 000 руб., сумму в размере 30 000 руб. суд считает завышенной.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

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 68 000 руб. (130 000 руб. + 6 000 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 4 100 руб. (3800 руб. – по требованиям имущественного характера и 300 руб. – по требованию о взыскании компенсации морального вреда), от уплаты которой истец был освобожден согласно действующего законодательства.

Суд, руководствуясь ст.ст. 194, 197, 198, 199 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л :

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

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Ш И Л неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере в сумме 130 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 6 000 рублей, штраф в размере 20 000 рублей.

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 Ш И Л 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 4100 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

