

**КОПИЯ**

Дело № 2-4601/2018

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

18 декабря 2018 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:  
председательствующего судьи Дементьева А.Г.,  
при секретаре Дерюгиной М.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей  
Ульяновской области» в интересах С. Н. В. к  
обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о взыскании неустойки за  
просрочку передачи квартиры по договору, о компенсации морального вреда, о  
взыскании штрафа.

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав  
потребителей Ульяновской области» (далее также – общественная организация) в  
интересах С. Н. В. обратилась в суд с иском к  
обществу с ограниченной ответственностью «Запад», содержащим требования:

- о взыскании по договору № 6/78М от 10 марта 2017 года участия в долевом  
строительстве многоквартирного жилого дома неустойки за просрочку передачи  
квартиры за период с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. – 109 842 руб. 65 коп.;
- о компенсации морального вреда в сумме 10 000 руб.;
- о взыскании штрафа – 50 % от присужденных судом сумм, в равных долях  
в пользу общественной организации и С. Н.В.

Иск обоснован тем, что между истцом С. Н.В. (участник) и  
ответчиком ООО «Запад» (застройщик) был заключен договор № от 10  
марта 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого  
дома.

10.03.2017 года между истцом и ответчиком 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 1-комнатную квартиру  
площадью 32,43 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 г.

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 (ст. 309, 314 ГК РФ) и нарушают права истца как потребителя.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" ответчик обязан уплатить истцам неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ. в двойном размере.

Уплата неустойки предусмотрена также в п. 6.11 договора долевого участия.

08.10.2018 г истца обратился к ответчику с требованием о выплате неустойку за нарушение сроков передачи квартиры.

Ответ на претензию до настоящего времени не получен. Неустойка не выплачена.

Период просрочки выполнения обязательств по договору с 14.04.2018 года по 30.09.2018 года включительно составляет 169 дней.

Цена договора составляет 1 299 913 рублей, (п. 5.2 договора).

Сумма неустойки за период с 14.04.2018 по 31.08.2018 года составляет:

$1\,299\,913 \times (7,5\% / 300) = 324,98$  рублей;  $(324,98 \times 169) \times 2 = 109\,842,65$  рублей.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" ответчик также обязан компенсировать истцу причиненный моральный вред. Такой вред обусловлен тем, что истица испытала переживания в связи с неисполнением ответчиком обязательств по договору - просрочкой передачи квартиры истцу.

Ответчик в соответствии с ч. 6 ст. 13 данного закона также обязан уплатить штраф - 50 % от присужденных судом сумм.

Тришин В.А., представляя в силу своего должностного положения интересы истца (председатель общественной организации), в судебном заседании поддержала иск. Суду дал объяснения, изложив доводы и факты, указанные в исковом заявлении.

Дополнительно по доводам письменного отзыва ответчика на иск пояснил, что оснований для уменьшения неустойки и штрафа не имеется. Просит в этой части также учесть, что истица живет в другом городе, работает в г. Ульяновске, рассчитывала получить от ответчика квартиру в срок. Истица для приобретения квартиры у ООО «Запад» оформила ипотечный кредит и производит выплаты по нему.

Ответчик - ООО «Запад» о месте и времени судебного разбирательства извещен, его представитель в судебное заседание не явился, в заявлении просил провести судебное разбирательство без его участия.

В письменном отзыве сообщается, что ООО «Запад» не признает иск с учетом следующих обстоятельств.

ООО «Запад» подтверждает заключение с истцом указанного договора участия в долевом строительстве дома, с обозначенными условиями и то, что квартира ему до настоящего времени не передана.

Обращает внимание суда на то, что согласно п. 2.9 договора срок передачи квартиры Участнику установлен: не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Момент дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Разрешение на строительство продлено до 31.12.2018 г.

В случае разрешения дела в пользу истца, ООО «Запад» в соответствии со ст. 333 ГК РФ просит уменьшить размер неустойки, штрафа, поскольку их размер не соразмерен последствиям нарушения обязательства с учетом следующих обстоятельств:

- срок просрочки незначительный; истцом не предоставлено доводов и доказательств о тяжелых для него материальных последствиях в результате ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по договору; ООО «Запад» является добросовестным застройщиком, участвует во многих государственных программах; перенос сроков строительства дома был вызван нарушением обязательств со стороны поставщиков строительных материалов, повышением цен на материалы, др.; низкие температуры повлияли в зимние время повлияли на график производственных работ; работы по строительству жилого дома являются трудоемкими, многозатратными, сложными, которые осуществлялись с привлечением подрядных организаций; при разработке проекта проектной организацией принимались во внимание производство работ в две смены, но из-за необходимости соблюдения тишины в ночное время работа в две смены оказалась невозможной.

Размер компенсации морального вреда завышен, подлежит уменьшению с учетом фактических обстоятельств дела.

Третье лицо - ООО «Дельта – Строй» о месте и времени судебного разбирательства извещено, его представитель в судебное заседание не явился, причин неявки суду не сообщил.

Третье лицо - ПАО «Сбербанк России» о месте и времени судебного разбирательства извещено, его представитель в судебное заседание не явился, в заявлении просил провести судебное разбирательство без его участия, указав, что решение по делу оставляет на усмотрение суда.

Суд определил рассмотреть дело при данной явке.

Суд, рассмотрев иск общественной организации в интересах С Н.В. к ООО «Запад», выслушав представителя истца, исследовав материалы настоящего гражданского дела, пришел к следующему.

Иск общественной организации в интересах С Н.В. к ООО «Запад» удовлетворить частично по следующим основаниям.

Сторонам была разъяснена норма, содержащаяся в ст. 56 ГПК РФ, согласно которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом были определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию сторонами.

В соответствии с п.3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцами требованиям.

Спорные правоотношения между сторонами подлежат регулированию нормами ГК РФ, а также Федеральным законом от 20.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в части, не урегулированной данным законом - законом РФ «О защите прав потребителей», с учетом разъяснений п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О защите прав потребителей».

В соответствии со 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.

Согласно ч. 1 ст. 4 названного Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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.

Требования истца о взыскании неустойки за просрочку передачи квартиры подлежат удовлетворению частично с учетом следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 данного 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.

Порядок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства установлен ст. 8 данного закона.

Так, установлено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1).

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ч. 2).

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение

застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором (ч. 3).

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (ч. 5).

Судом установлено, что между истцом С Н.В. (участник) и ответчиком ООО «Запад» (застройщик) был заключен договор № 6/78М от 10 марта 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

По условиям договора ответчик обязался 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 1-комнатную квартиру площадью 32,43 кв.м. на 2-м этаже дома.

Объект долевого участия приобретен истцом в ипотеку с привлечением заемных средств по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России».

Цена договора составляет 1 299 913 руб.

Согласно п. 2.8 и 2.9 договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 25 ноября 2017 года. Срок передачи объекта Участнику : не позднее 90 рабочих дней с момента дома в эксплуатацию. Момент ввода дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Ответчик не передал истцу квартиру по данному договору.

О данных обстоятельствах суду сообщили стороны. Данные факты подтверждаются соответственно копией названного договора № 6/78М от 10 марта 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома; копией кредитного договора № 77478 от 10.03.2017 г.

Разрешение на строительство продлено до 31.12.2018 г., что подтверждается копией разрешения на строительство от 26.09.2016 г. № 73-73-479-2016.

С учетом п. 2.8 и 2.9 договора 90 рабочих дней следует исчислять с 25 ноября 2017 года и последний день исполнения ответчиком обязательств по передаче истцу квартиры выпадает на 13.04.2018 г.

Тем самым ответчик допустил просрочку исполнения обязательства по договору – допустил просрочку передачи истцу квартиры. Соглашения об изменении предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства между сторонами не заключалось.

Ответчик при таком положении обязан в соответствии с со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ уплатить истцу неустойку.

Сумма такой неустойки за период с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. включительно (170 дн.) составляет 106 327 руб. 68 коп. (1 299 913 руб. x 169 дн. x 1/300 ключевой ставки Банка России 7,25 % годовых или 0,0242% в день x 2).

Суд для расчета неустойки принимает во внимание ключевую ставку Банка России 7,25 %, которая действовала на день исполнения обязательств застройщика по передаче истцу квартиры (13.04.2018 г.). Истец верно в своем расчете применил данную ключевую ставку.

Ответчик, как указано выше, просил уменьшить размер неустойки.

Суд учитывает, что истица

, иного жилья во владении не имеет, рассчитывала на получение квартиры от ООО «Запад» в установленный договором срок, чего не произошло. Для приобретения данной квартиры она заключила с названным Банком кредитный договор.

Суд учитывает, что последствием нарушения ответчиком обязательств явилось нарушение имущественных прав истца; имеет место относительно небольшой срок просрочки; значительный размер неустойки.

При таком положении суд приходит к выводу о том, что размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения ответчиком обязательств по договору, что является основанием в соответствии со ст. 333 ГК РФ для уменьшения размера неустойки в данном случае до 80 000 руб.

При таком положении с ответчика в пользу истца следует взыскать неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. включительно в сумме 80 000 руб.

Указанные выше доводы стороны ответчика в обоснование возражений по иску судом не принимаются, поскольку не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и закону.

Требование истца о компенсации морального вреда подлежит удовлетворению с учетом следующего.

Указанными выше действиями ответчик нарушил права истца - потребителя в данных правоотношениях, истец испытал по этому поводу переживания, тем самым ему в соответствии со ст. 151 ГК РФ был причинен моральный вред.

Суд учитывает, что просрочка передачи квартиры истца нарушила определенные планы истца по началу проведения в этой квартире ремонтных работ, заселению в нее. Возникла неопределенность по поводу передачи истцу квартиры.

При таком положении, в соответствии со ст. 15 закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца следует взыскать в счет компенсации морального вреда – 10 000 руб., то есть требования истца в данной части подлежат удовлетворению в полном объеме.

Требование истца о взыскании штрафа подлежит удовлетворению частично.

Ответчик не выполнил в добровольном порядке указанные требования истца, что является основанием в силу п. 6 ст. 13 закона РФ «О защите прав потребителей» для взыскания с ответчика в пользу истца штрафа.

Размер штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 закона РФ «О защите прав потребителей» будет составлять 45 000 руб. (50 % от /80 000 руб. + 10 000 руб./).

Сторона ответчика, как указано выше, просила уменьшить размер штрафа.

Суд, учитывая относительно небольшой размер штрафа, возможность истца урегулировать данный спор в досудебном порядке до вынесения судом решения по данному делу, полагает, что в данном случае оснований в соответствии со ст. 333 ГК РФ для уменьшения штрафа не имеется.

При таком положении, с учетом п. 6 ст. 13 закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию штраф в сумме 45 000 руб.:

- в пользу общественной организации – 22 500 руб. (1/2 от 45 000 руб.);
- в пользу истца Сафроновой Н.В. – 22 500 руб. (1/2 от 45 000 руб.).

Таким образом, иск общественной организации в интересах Сафроновой Н.В. к ООО «Запад» подлежит удовлетворению частично.

Разрешая вопрос о судебных расходах, суд учитывает следующее.

Истец при обращении в суд с данным иском оплаты госпошлины не производил, так как освобожден от уплаты такой пошлины в соответствии с законом (пп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ) – иск вытекал из нарушений прав потребителя.

Общая сумма взысканий с ответчика в пользу истца по имущественной части иска составляет 80 000 руб.

При таком положении, учитывая, что дело разрешилось в пользу истца, с ответчика в местный бюджет в силу п. 1 ст. 103 ГПК РФ следует взыскать (пп. 1 и п. 3 п.1 ст. 333.19 НК РФ) государственную пошлину в сумме 2 900 руб. (по требованию о компенсации морального вреда – 300 руб. и по имущественной части требования от суммы взысканий 80 000 руб. – 2 600 руб.).

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Иск Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах С Н В к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу С Н В неустойку за просрочку передачи квартиры по договору № 6/78М от 10 марта 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого за период с 14.04.2018 г. по 30.09.2018 г. включительно – 80 000 руб.; в счет компенсации морального вреда – 10 000 руб.; штраф – 22 500 руб., а всего взыскать – 112 500 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф – 22 500 руб.

В удовлетворении иска Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах С Н В к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» в остальной части отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в местный бюджет государственную пошлину в сумме 2 900 руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

А.Г. Дементьев

