

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

09 ноября 2017 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 Х Ф К к
закрытому акционерному обществу «Строительная корпорация» 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 Х Ф.К. обратилось в суд с иском, уточненным в ходе
судебного разбирательства, к ЗАО «Строительная корпорация» о взыскании
неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства,
компенсации морального вреда, взыскании штрафа.

Требования мотивированы тем, что 15 апреля 2014 г. между истцом и
ЗАО «Строительная корпорация» заключен договор о долевом участии в
строительстве. По условиям договора ответчик обязуется в срок до 20 апреля 2016
г. построить (создать) объект недвижимого имущества - многоквартирный жилой
дом № по ул. Варейкиса в Железнодорожном районе г. Ульяновска и передать
объект долевого строительства – 3-х комнатную квартиры. Площадью 82,35 кв.м.
на 5-м этаже 3 подъезда дома. Свои обязательства по договору истица выполнила в
полном объеме, что подтверждается квитанциями по оплате взносов.

Ответчик свои обязательства по договору в установленный договором срок
не выполнил. Уведомление о передаче объекта долевого участия в строительстве
поступило 30 июля 2017 г.

30 августа 2017 г. истица обратилась к ответчику с претензией о выплате
неустойки за нарушение сроков передачи квартиры.

Ответ на претензию по настоящее время не получен. Неустойка не
выплачена. Просит взыскать с ЗАО «Строительная корпорация» в пользу
Х Ф.К. неустойку за период с 22 декабря 2016 г. по 02 октября 2017 г.
включительно в размере 461 357 руб. 05 коп., в счет компенсации морального
вреда 15 000 руб., штраф в размере 119 089 руб. 26 коп., также взыскать с
ЗАО «Строительная корпорация» в пользу РОО «Общество защиты прав
потребителей Ульяновской области» штраф в размере 119 089 руб. 26 коп.

Представитель истца по доверенности Новиков А.Ю. исковые требования
поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении. Просил в
удовлетворении ходатайства представителя ответчика о снижении неустойки и

штрафа отказать. Также указал, что акт приема-передачи квартиры был подписан истицей только 02 октября 2017 г. в связи с тем, что в квартире были обнаружены недостатки, акт приема-передачи подписан с замечаниями, которые до настоящего времени не устранены.

Представитель ответчика П. О.Ю. в судебном заседании с исковыми требованиями согласился частично, пояснил, что договор № 33 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 15 апреля 2014 г. на инвестирование объекта долевого строительства трехкомнатной квартиры № на 5 этаже общей площадью 82,35 кв.м., расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. Варейкиса, заключен между ЗАО «Строительная корпорация» и участником долевого строительства Х. Ф.К.

В соответствии с п.2.6 договора: плановое окончание строительства многоквартирного жилого дома 20 апреля 2016 г.

23 мая 2016 г. администрацией г. Ульяновска было продлено разрешение на строительство объекта до 20 ноября 2016 г.

07 июня 2016 г. Х. Ф.К. было заключено дополнительное соглашение к договору № 33 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15 апреля 2014 г. в части установления нового срока планового окончания строительства 20 ноября 2016 г.

25 ноября 2016 г. администрацией г. Ульяновска продлено разрешение на строительства до 25 мая 2017 г.

30 июня 2017 г. Главой администрации г. Ульяновска подписано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 73-73-097-2017.

02 октября 2017 г. между ЗАО «Строительная корпорация» и истицей подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства, обязательства по договору долевого участия исполнены.

В соответствии со справкой проектной организации ООО «АРС-Проект» от 13 апреля 2016 г. № 02 принятие решения о продлении разрешения на строительство было вызвано объективными причинами: при разработке проекта объекта «Многоквартирный жилой дом с объектами инженерной инфраструктуры по адресу г. Ульяновск, ул. Варейкиса, », проектная организация при расчете срока строительства (20 месяцев) брала за основу, что работы будут выполняться в две смены, однако в связи с тем, что производство работ ведется в зимнее время необходим прогрев бетона при заливке конструкций, в результате чего срок выдержки бетонной смеси увеличивается в два раза, что ведет к увеличению сроков производства работ, что подтверждается справкой проектной организации.

Также Законом Ульяновской области № 121-ЗО от 28 июля 2011 г. «О некоторых мерах по обеспечению покоя граждан и тишины в ночное время» определен период ночного времени с 23.00 до 07.00, в течение которого не допускается осуществление ремонтных, строительных, погрузочно-разгрузочных и подобных работ, повлекшее нарушение покоя граждан и тишины, что технологически исключает строительные работы, связанные с монтажом несущих бетонных конструкций и делает невозможным проведение работ в две смены, что продлевает срок строительства.

Также, законное основание продления сроков окончания строительства было вызвано объективным причинами в виде исключительно неблагоприятных погодных условий, а именно тем, что по данным Ульяновского гидрометеоцентра в течение зимних периодов 2014 – 2017 годов устанавливалась низкая температура,

что препятствовало производству строительных работ, поскольку запрещалось технологическими требованиями СНиП.

Таким образом, в указанные периоды работы по строительству вынужденно на время приостанавливались, что объективно обуславливалось невозможностью из проведения в соответствии с требованиями указанных документов, поскольку могло привести к существенному ущербу качества объекта долевого строительства, что добросовестный застройщик считал недопустимым.

Кроме того, в п.8.1 договора № 30 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 15 апреля 2014 г. закреплено, что стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя обязательств по договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в том числе: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы, низкая температура воздуха согласно СНиП, ветра согласно СНиП, атмосферные осадки в виде дождя или снега, препятствующие осуществлению строительно-демонтажных работ.

Кроме того, обстоятельствами, носящими исключительный характер, являются: возникшая уже после утверждения проекта и начала строительства необходимость частичного выноса теплотрассы на участке строительства, которая была выполнена ООО «Ремстройснаб» по договору № 140 от 27 августа 2013 г. в период с сентября по декабрь 2013 г.; в связи с залеганием в основании свайного фундамента плотных грунтов, возникла необходимость в бурении лидерных скважин для погружения свай, что также является исключительным случаем и потребовало дополнительного времени и средств, что подтверждается справкой проектной организации ООО «АРС-Проект» от 13 апреля 2016 г. № 02.

Просил снизить размер неустойки и штрафа в связи с их несоизмерностью последствиям нарушения обязательства. Также указал, что квартира по акту приема-передачи была передана застройщику только 02 октября 2017 г., ранее истица не подписывала данный акт приема-передачи.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора Х: В.С. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о дате и времени судебного заседания.

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 15 апреля 2014 г. между Х. Ф.К. и ЗАО «Строительная корпорация» был заключен договор № 33 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Варейкиса, д. .

Как следует из справки ЗАО «Строительная корпорация» согласно договору № 33 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 15 апреля 2014 г., заключенного между ЗАО «Строительная корпорация» и Х. Ф.Х., «участник долевого строительства» принимал участие в строительстве квартиры № по адресу: г. Ульяновск, ул. Варейкиса, д. . В связи с изменением количества квартир на основании паспорта БТИ номер квартиры изменен на .

По условиям договора участник долевого строительства уплачивает стоимость 3-комнатной квартиры условный строительный номер 111, подъезд 3, этаж 5, площадь объекта строительства – 82,35 кв.м., в том числе площадь квартиры – 77,63 кв.м. в размере 2 856 700 руб., в свою очередь застройщик обязуется передать объект долевого строительства участнику в течение 30 дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Из содержания п. 2.5 договора следует, что право на оформление объекта долевого строительства в собственность предоставляется участнику долевого строительства после завершения строительства и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию при условии полного выполнения своих обязательств по договору.

Пунктом 2.6. договора предусмотрено, что плановое окончание строительства многоквартирного жилого дома 20 апреля 2016 г.

Стоимость приобретаемого объекта недвижимости по договору оплачена в полном объеме.

20 апреля 2016 г. дом в эксплуатацию не сдан.

23.05.2016 года ЗАО «Строительная корпорация» получено разрешение на строительство №73-73-212-2016 сроком до 20 ноября 2016 года.

07 июня 2016 г. между ЗАО «Строительная корпорация» и Х. Ф.К. было заключено дополнительное соглашение к договору № 33 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 15 апреля 2014 г. в части установления нового срока планового окончания строительства 20 ноября 2016 г.

20 ноября 2016 г. дом в эксплуатацию не сдан.

25 ноября 2016 г. администрацией г. Ульяновска продлено разрешение на строительства №73-73-212-2016 до 25 мая 2017 г.

В связи с ненадлежащим исполнением обязательств по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, истицей 30 августа 2017 г. в адрес ответчика была направлена претензия.

30 июня 2017 г. Главой администрации г. Ульяновска подписано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 73-73-097-2017.

21 июля 2017 г. в адрес истицы было направлено извещение о явке для подписания акта приема-передачи квартиры по сданному дому по ул. Варейкиса, д. ..

Указано также, что в случае неявки или необоснованного уклонения от подписания акта приема-передачи квартиры по истечении двух месяцев с момента получения извещения застройщиков будет составлен односторонний акт приема-передачи квартиры в соответствии с п.6 ст. 8 214 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве».

Данное извещение было получено истицей 03 августа 2017 г.

02 октября 2017 г. между ЗАО «Строительная корпорация» и истицей подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства, обязательства по договору долевого участия исполнены.

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.

Истицей заявлены требования о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры за период с 22 декабря 2016 г. по 02 октября 2017 г. в размере 461 357 руб. 05 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 исполнения обязательства, которая составляла на дату подписания акта приема-передачи – 02 октября 2017 г. – 8,5 %.

Учитывая изложенное, суд определяет период неустойки с 22 декабря 2016 г. по 02 октября 2017 г., что составляет: $2\ 856\ 700\ \text{руб.} \times 8,5\ \% / 300 \times 2 \times 285\ \text{дней} = 461\ 357\ \text{руб.}\ 05\ \text{коп.}$

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.

Из Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 7 от 24 марта 2016 года «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» следует, что бремя доказывания несоразмерности неустойки возлагается на ответчика. Кроме того, при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения.

Принимая во внимание, что ЗАО «Строительная корпорация» получено разрешение на продление строительства многоквартирного дома сроком до 25 мая 2017 г., 30 июня 2017 г. Главой администрации г. Ульяновска подписано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 73-73-097-2017, учитывая, что продление строительства вызвано перерывами в работе, в том числе, связанными с низкими температурами окружающего воздуха, при которых в соответствии с нормами СНиП невозможно выполнение некоторых видов работ, у истицы имеется в собственности другое недвижимое имущество, суд считает возможным на основании ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки до 230 000 руб.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 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 ЗАО «Строительная корпорация» 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 ЗАО «Строительная корпорация» 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.

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.

Учитывая обстоятельства дела, суд не усматривает оснований для снижения штрафа.

Таким образом, с ЗАО «Строительная корпорация» в пользу Х Ф.К. подлежит взысканию штраф в размере 58 750 руб. (230 000 руб. + 5 000 руб./2/2).

Также с ЗАО «Строительная корпорация» в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей» подлежит взысканию штраф в размере 58 750 руб. (230 000 руб. + 5 000 руб./2/2).

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 ЗАО «Строительная корпорация» в доход муниципального образования «город Ульяновск» подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 5 503 руб., от уплаты которой истец был освобожден.

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 Х Ф. К удовлетворить частично.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Строительная корпорация» в пользу Х Ф К неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 230 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 57 500 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Строительная корпорация» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 57 500 рублей.

В удовлетворении исковых требований Региональной общественной организации «Общества защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Х Ф К к закрытому акционерному обществу «Строительная корпорация» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, в остальной части, - отказать.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Строительная корпорация» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 5 503 рубля.

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 *Земцова*

О.Б. Земцова

Земцова
Секретарь



Судья *Земцова*
Секретарь *Земцова*

Подлинник судебного акта
находится в материалах дела
№ *2-1003/14*
Железнодорожного районного суда
г. Ульяновска
Секретарь *Земцова*
"19" *11* 20*14* г.

Предупреждение и предупреждение нести
пошлину
К.И. Пискарев