



РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Ульяновск

09 апреля 2019 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Бойковой О.Ф.
при секретаре Болмашновой А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
региональной общественной организации «Общество защиты прав
потребителей Ульяновской области» действующая в интересах П
А В к обществу с ограниченной ответственностью
«Запад» о защите прав потребителей,

У С Т А Н О В И Л :

Региональная общественная организация «Общество защиты прав
потребителей Ульяновской области» (далее РОО «Общество защиты прав
потребителей Ульяновской области»), действующая в интересах П
А.В. обратилась в суд с иском, впоследствии уточненным, к ООО «Запад» о
защите прав потребителей. Свои требования обосновывает тем, что
06.02.2017г. между П А.В. и ООО «Запад» был заключен договор
№ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.
Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира площадью
56.22 кв.м. Объект был приобретен в ипотеку по кредитному договору с ПАО
«Сбербанк России». Согласно п.2.9 данного договора срок передачи объекта не
позднее 90 рабочих дней с момента в вода дома в эксплуатацию, то есть до
19.10.2018г. Однако, до настоящего времени объект не передан. 12.02.2019г.
П А.В. обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки в
связи с нарушением сроков передачи квартиры. Ответ до настоящего времени
не получен, неустойка не выплачена. Просит взыскать неустойку за период с
20.10.2018г. по 09.04.2019г. в размере 161 120 руб. 57 коп., начиная с
10.04.2019г. по день фактического исполнения обязательств по договору в
размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день
исполнения обязательства; компенсацию морального вреда в размере 10 000
руб.; штраф в равных долях.

Истец П А.В., в судебное заседание не явился, просит рассмотреть в
его отсутствие.

Представитель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской
области» в судебное заседание не явился, просит рассмотреть в его отсутствие.
Допрошенный ранее иск поддержал.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, просит
рассмотреть в их отсутствие, имеется письменный отзыв, из которого следует о
ходатайстве представителя ответчика о применении положений ст. 333
Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель третьего лица, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, ПАО «Сбербанк России» в судебное заседание не явился, просит рассмотреть в их отсутствие.

Суд находит возможным рассмотреть дело в отсутствие сторон, в порядке ст. 168 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Гражданским законодательством, в частности, ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусмотрены способы защиты гражданских прав, однако данный перечень не является исчерпывающим.

Возможность судебной защиты гражданских прав служит одной из гарантий их осуществления. Право на судебную защиту является правом, гарантированным ст. 46 Конституции Российской Федерации.

Таким образом, каждая из сторон представляет суду доказательства обоснованности либо необоснованности требований и возражений. Ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, прямо указывает на то, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснование своих требований и возражений.

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 310 ГК РФ).

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона "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.

Судом установлено, что 06.02.2017г. между П. А.В. и ООО «Запад» был заключен договор № [] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира площадью 56.22 кв.м., проектный номер [], расположенная на 5 этаже подъезда дома. В общую проектную площадь объекта включена площадь балкона /лоджии в размере 50% от общей площади

балкона/лоджии (п.2.2); цена договора составляет 1 873 495 руб. (п.5.2); срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 15.06.2018г. (п.2.8); срок передачи объекта участнику не позднее 90 рабочих дне с момента ввода дома в эксплуатацию (п.2.9);

Однако, до настоящего времени объект не передан, срок разрешения на строительство продлен до 30.04.2019г.

Как следует из материалов дела, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано администрацией города Ульяновска 01.08.2018 года за номером 73-73-115-2018.

В связи с нарушением срока передачи квартиры, истец обратился к ответчику с претензией.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно ст. 10 названного Федерального закона, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом.

В силу положений статьи 314 Гражданского кодекса РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено обязательство застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В соответствии с пунктом 5 статьи 8 названного Федерального закона 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.

Анализируя собранные по делу обстоятельства в их взаимосвязи и в совокупности, суд приходит к выводу об обоснованности требований по взысканию неустойки, расчет который был проведен судом в судебном заседании.

Расчет неустойки: цена договора –1 873 495 руб.; с 20.10.2018г. по 09.04.2019г. (172дн.); $1873495 * 172 \text{ дн.} * 2 * 1/300 * 7.75\% = 166491$ руб. 26 коп.

В силу ст. 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 со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Предоставленная суду возможность снизить размер неустойки (пени, штрафа) 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 требований ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 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.

Наличие оснований для снижения неустойки и критерии ее соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Как указано в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, степень соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией. При этом суд учитывает компенсационную природу неустойки, которая не должна служить средством обогащения, но при этом направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а поэтому должна соответствовать последствиям нарушения обязательств.

На основании изложенного, с учетом предлагаемой истцу ответчиком суммы неустойки по соглашению об урегулировании претензии, суд приходит к выводу о взыскании неустойки в размере 70 000 руб. По мнению суда, указанная сумма является соразмерной по заявленным требованиям.

Неустойка по данному делу предусмотрена ФЗ РФ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", то есть является законной, а не договорной, и неисполнение соглашения об урегулировании претензии не нуждается в расторжении соглашения, а является основанием для определения размера неустойки.

Согласно разъяснению, изложенному в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки либо ее сумма может быть ограничена.

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 кредитором, включается период расчета неустойки.

Таким образом, застройщик как коммерческая организация в случае нарушения срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства уплачивает гражданину - участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства, то есть и на будущее время включительно.

Указанная позиция отражена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2018 года N 11-КГ18-21.

В указанной связи с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 10.04.2019 года по день фактического передачи квартиры в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора (1 873 495 руб.) за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства.

В силу ст. 15 Закона РФ "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.

При взыскании компенсации морального вреда суд учитывает конкретные по делу обстоятельства, степень причинения нравственных страданий, и находит возможным взыскать денежную сумму в размере 5 000 руб.

В силу п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

При удовлетворении судом требований, заявленных общественными объединениями потребителей (их ассоциациями, союзами) или органами местного самоуправления в защиту прав и законных интересов конкретного потребителя, пятьдесят процентов определенной судом суммы штрафа взыскивается в пользу указанных объединений или органов независимо от того, заявлялось ли ими такое требование.

Расчет сумм штрафа: $(70\,000 \text{ руб.} + 5000 \text{ руб.}) : 2 = 37\,500 \text{ руб.}$

Оснований для снижения штрафа не имеется.

Сумма штрафа составляет 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца, т.е. 37 500 руб.:2= 18 750 руб. от указанной суммы штрафа перечисляются в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» и в пользу потребителя, то есть по 18 750 руб. каждому.

Расходы по взысканию государственной пошлины производится с учетом требований ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ, ст. 333.20 НК РФ. (2 300 руб.+300 руб.).

При рассмотрении данного дела суд руководствуется положениями ст. 123 Конституции РФ об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 56,194- 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» действующая в интересах П А В к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу П А В неустойку за период с 20.10.2018г. по 09.04.2019г. в размере 70 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 18 750 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу П А В неустойку с 10.04.2019г. размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора (1 873 495 руб.) за каждый день просрочки до дня фактического исполнения обязательства (передачи квартиры).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 18 750 руб.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 600 руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский Областной суд через районный суд в течение месяца.

Судья-

О.Ф. Бойкова

