

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 января 2019 года

г. Ульяновск

Ленинский районный суд г. Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Е.В. Сапрыкиной,
при секретаре В.В. Михайловой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах С Ю Ю к обществу с ограниченной ответственностью «ГрандСити» о защите прав потребителей,

установил:

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах С Ю.Ю. обратилось в суд с иском с ООО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах С Ю Ю с требованиями взыскать неустойку за период с 04.11.2017 по 10.10.2018 включительно в сумме 484 500 руб., компенсацию морального вреда 10 000 руб. и штраф в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» и С Ю.Ю.

Исковые требования мотивированы тем, что 10.04.2017 между ИП А К.Н. и С Ю.Ю. был заключен договор уступки права требования, по условиям которого ИП А К.Н. передал С Ю.Ю. право требования к ООО «ГрандСити» 3 комнатной квартиры № общей проектной площадью 83.12 кв.м, расположенную на втором этаже, в четвертом подъезде многоквартирного жилого дома.

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

Согласно п.1.3 договора срок передачи объекта не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 04.11.2017.

Свои обязательства по договору истица выполнила в полном объёме, что подтверждается квитанциями на оплату взносов, но ответчик свои обязательства, по сдаче объекта долевого строительства исполнил лишь 10.10.2018.

Истица С Ю.Ю. просила дело рассмотреть в свое отсутствие, на требованиях настаивала.

Представитель истца на требованиях настаивал, поддержав доводы, изложенные в исковом заявлении, пояснив, что действительно истицу приглашали на прием квартиры, но при первом осмотре были выявлены недостатки, поэтому квартира была принята только 10.10.2018, тем не менее, предоставить доказательства наличия недостатков он не может, т.к. истица их не фиксировала, претензию об устранении недостатков не направляла. Взыскание компенсации морального вреда обосновывает лишь задержкой передачи объекта долевого строительства, без подтверждения факта ухудшения состояния здоровья.

Представитель ответчика не оспаривала факт нарушения сроков передачи объекта долевого строительства, пояснив, что не согласна с периодом расчета неустойки, т.к. истице направлялось уведомление о готовности объекта, тем не менее, истица приняла объект позже 18.09.2018, кроме того, просила применить ст. 333 ГК РФ.

Третье лицо К В.В. просил дело рассмотреть в свое отсутствие, указав, что не возражает против взыскания денежных средств в пользу С Ю.Ю., собственные тре-

бования заявлять не желает.

Представитель третьего лица ПАО «Сбербанк России» просила дело рассмотреть в свое отсутствие, указав, что задолженность перед банком отсутствует, кредит истицей погашен досрочно.

Третье лицо ИП А К.Н. в судебное заседание не явился, извещался.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы рассматриваемого дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ суд дает оценку тем доводам и доказательствам, которые были представлены сторонами и исследовались в судебном заседании. Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Непредставление ответчиком доказательств и возражений в установленный судьей срок не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам (ч.2 ст. 150 ГПК РФ). Таким образом, суд рассматривает дело по имеющимся доказательствам и доводам сторон.

Судом установлено, что 10.02.2017 между ООО «ГрандСити» и ИП А К.Н. был заключен договор №25 о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого ООО «ГранСити» обязалось в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом и в течение 90 дней с момента ввода дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства - 3-комнатную квартиру площадью 83,12 кв.м. в жилом многоквартирном доме № пр-та Нариманова г. Ульяновска. Срок ввода МКД в эксплуатацию установлен 30.06.2017, следовательно, срок исполнения обязательства по передаче квартиры истек 28.09.2017.

10.04.2017 ИП А К.Н. и супруги К В.В. и С Ю.Ю. заключили договор уступки права требования, по условиям которого ИП А К.Н. передал С Ю.Ю. и К В.В. право требования к ООО «ГрандСити» 3 комнатной квартиры № об-щей проектной площадью 83.12 кв.м, расположенную на втором этаже, в четвертом подъезде многоквартирного жилого дома.

Дополнительное соглашение об изменении срока передачи объекта долевого строительства между сторонами (ни первоначальным кредитором, ни истцом) не заключалось, как следует из акта приема-передачи квартиры, объект долевого строительства был передан лишь 10.10.2018.

Согласно ч.4 ст. 8 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» застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи ра-

бочих дней со дня получения указанного сообщения.

ООО «ГРАНДСИТИ» 28.08.2018 направило К В.В. и С Ю.Ю. уведомление о готовности квартиры к передаче, которое было получено истцом 06.09.2018, таким образом, К В.В. и С Ю.Ю. должны были принять квартиру в срок до 17.09.2018.

В порядке ст. 56 ГПК РФ стороной истца не было предоставлено доказательств наличия в объекте долевого строительства недостатков. Препятствовавших своевременной приемке квартиры.

В соответствии со 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» 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. 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. 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

В судебном заседании было установлено, что дополнительное соглашение об изменении срока передачи объекта долевого строительства между сторонами не заключалось, таким образом, имеются основания для взыскания с ответчика в пользу истца предусмотренной законом неустойки.

Расчет неустойки за период с 04.11.2017 (заявленный истцом) до 16.09.2018 (срок получения квартиры истцом исходя из уведомления о готовности) исходя из ставки 8,25 % составит $2\,850\,000 \text{ руб.} \times 8,25 \% : 300 \times 2 \times 316 \text{ дн.} = 510\,340 \text{ руб.}$

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Целью применения ст. 333 ГК РФ является установление баланса интересов, при котором взыскиваемая штрафная санкция (неустойка, пеня, штраф) имеющая компенсационный характер, будет являться мерой ответственности для должника, а не мерой наказания, и которая носит воспитательный, а также карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный (то есть является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств) для другой стороны, но при этом подлежащая взысканию штрафная санкция не может являться способом обогащения одной из сторон.

Учитывая пропорцию между нарушенными обязательствами и начисленной неустойки, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела – отсутствие каких-либо серьезных неблагоприятных последствий для истца из-за просрочки исполнения обязательств ответчиком, того обстоятельства, что ответчик являясь профессиональным участником долевого строительства – Застройщиком, продолжает осуществлять строительство многоквартирных жилых домов, и взыскание с него штрафных санкций в полном размере может отразиться на завершении и сдаче в срок объекта долевого строительства, что отразиться на интересах иных Участников, суд полагает, что взыскание

неустойки в полном размере не соответствует последствиям нарушения обязательства, и она подлежит снижению в соответствии со ст. 333 ГК РФ в 2 раза – 255 170 руб.

Согласно п. 9 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусматривает, что моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред (ст. ст. 151, 1101 ГК РФ).

С учетом обстоятельств данного гражданского дела, учитывая требования разумности и справедливости, принимая во внимание степень вины нарушителя, степень нравственных страданий истца, вызванных неисполнением ответчиком своих обязательств, наличия у истицы и третьего лица К В.В. иного жилого помещения для проживания, суд полагает возможным взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в сумме 5 000 руб., в остальной части исковых требований о взыскании морального вреда следует отказать.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «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.

Поскольку требования истца в добровольном порядке ответчиком удовлетворены не были даже частично, в пользу истца и РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» подлежит взысканию штраф, с применением ст. 333 ГК РФ в размере по 20 000 руб. в пользу каждого.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае государственная пошлина взыскивается в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации. Соответственно, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина согласно ст. 333.19 НК РФ в размере 6 051,70 руб.

Руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194 – 198 ГПК РФ суд

решил:

исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах С Ю Ю удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ГрандСити» в пользу С Ю Ю неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 255 170 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 20 000 руб.

В остальной части требований о взыскании неустойки и компенсации морального вреда отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ГрандСити» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 20 000 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ГрандСити» в доход местного бюджета госпошлину в размере 6 051,70 руб.

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

Судья:

Е.В. Сапрыкина

