

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

28 марта 2019 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:  
председательствующего судьи Родионовой Т.А.,  
при секретаре Орлове В.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению  
Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей  
Ульяновской области», действующей в интересах С В В к  
Обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей.

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее по тексту РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области»), действующая в интересах С В.В., обратилась в суд с иском, уточненным в ходе рассмотрения дела, к Обществу с ограниченной ответственностью «Запад» (далее по тексту ООО «Запад») о защите прав потребителей. В обоснование иска указав, что между С В.В., С Т.М. и ответчиком 24.07.2017 был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, объектом которого является жилое помещение – двухкомнатная квартира общей площадью 49,74 кв.м., расположенная на 9-м этаже. Цена договора составила 1621550 руб. 00 коп. Объект долевого участия приобретен в ипотеку по кредитному договору с ПАО «Сбербанк России». В соответствии с п. 2.9 договора, срок передачи объекта не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 19.10.2018. Ответчик принятые на себя обязательства по сдаче объекта долевого строительства не выполнил, объект долевого строительства истцу не передал, нарушил установленный договором срок передачи принадлежащей истцу квартиры. 11.02.2019 истец обратился 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 20.10.2018 по 01.03.2019 составляет  $810,78 \times 132 = 107022,30$  руб. 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 истцу глубокие физические и моральные страдания, что негативно сказывается на состоянии здоровья. С учетом уточнений исковых требований просили взыскать с ответчика в пользу С В.В. неустойку за период с 20.10.2018 по 28.03.2019 (день вынесения решения) в размере 129724 руб. 00 коп. и неустойку за период с 29.03.2019 в сумме 1/150 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства от цены договора участия в долевом строительстве за каждый день просрочки по день фактической передачи объекта истцу включительно, в счет компенсации морального вреда 10 000 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».

Истец – С. В.В. в судебное заседание не явился, имеется заявление о рассмотрении дела без его участия.

Представитель истца РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в судебное заседание не явился.

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 № ..... участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 24.07.2017 срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен 15 июня 2018 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; разрешение на строительство продлено до 30.04.2019, объект истцам не передан. 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 – С. Т.М. в судебное заседание не явилась, представила заявление о рассмотрении дела без её участия, указав, что не возражает против удовлетворения требований истца, самостоятельных требований не имеет.

Представитель третьего лица ЦАО «Сбербанк России» в судебное заседание не явился, будучи извещен о месте и времени судебного разбирательства.

Суд, в соответствии со ст. 167 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 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 настоящей 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

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 кредитору, включается период расчета неустойки.

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 24.07.2017 между ООО «Запад» и С В.В., С Т.М. был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № , находящегося в 6-м квартале жилого микрорайона «Запад-1» в Засвияжском районе г.Ульяновска.

Объектом долевого строительства, в силу п. 2.2. договора является двухкомнатная квартира общей площадью 49,74 кв.м., проектный номер 132, расположенная на 9-м этаже третьего подъезда (третьей секции) указанного жилого дома.

Цена договора составила 1621550 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 15.06.2018.

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).

Истец исполнил обязанность по оплате квартиры в полном объеме.

Квартира в установленный договором срок истцу передана не была.

Из предоставленного ответчиком разрешения на строительство №73-73-014-2019 от 28.01.2019, выданного ответчику вместо разрешения на строительство №73-73-686-2016 от 05.12.2016, усматривается, что строительство объекта долевого строительства продлено до 30.04.2019.

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.

Доказательств наличия соглашения, заключенного с участником долевого строительства о продлении срока передачи объекта долевого строительства, стороной ответчика суду предоставлено не было.

При таком положении, суд полагает, что требования истца 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 19.10.2018. 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 20.10.2018.

Таким образом, период начисления неустойки по настоящему спору, исходя из условий договора, суд определяет с 20.10.2018 по 12.03.2019 (144 дн.).

Действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения обязательства по договору – 19.10.2018 составляет 7,50 % (Информация Банка России от 14.09.2018).

Размер неустойки за указанный период составил 129724 руб. 00 коп. (1621550 руб. x 7,50%)/300 x 160 дней x 2).

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 от 21 декабря 2000 года № 263-О, 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 от 1 июля 1996 года № 6/8 «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 75 000 руб., поскольку размер неустойки в данной сумме, по мнению суда, соответствует характеру допущенного ответчиком нарушения обязательства перед истцом и принципу разумности и справедливости.

Таким образом, указанный выше размер неустойки подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

В дальнейшем надлежит взыскивать с ответчика в пользу истца неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства – 7,50% от цены договора – исходя из заявленных требований истца – 810,77 руб., за каждый день просрочки, начиная с 29 марта 2019 года по день фактического исполнения обязательства.

Таким образом, размер неустойки за каждый день просрочки начиная с 29 марта 2019 года, подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца составляет 810,77 руб. ( $1621550 \times 0,025\% \times 2$ ).

Поскольку установлен факт нарушения прав истца как потребителя, суд считает обоснованными требования о взыскании компенсации морального вреда в порядке ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Размер компенсации морального вреда подлежащего взысканию в пользу истца суд определяет в размере 5 000 руб., и полагает, что указанная сумма соответствует требованиям ст. 1101 ГК РФ о разумности и справедливости, и с учетом конкретных обстоятельств дела представляется обоснованной.

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 40000 руб. ( $75\,000 \text{ руб.} + 5\,000 \text{ руб.} \times 50\%$ ).

Исходя из установленных обстоятельств дела, представленных суду доказательств, суд не находит оснований для уменьшения штрафа в порядке ст. 333 ГК РФ.



В свою очередь 50% указанной суммы штрафа (20000 руб.) перечисляется истцу (потребителю), а 50% (20000 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 2750 руб. (2450 руб. – по требованиям имущественного характера + 300 руб. – по требованию о взыскании компенсации морального вреда), от уплаты которой истец был освобожден согласно действующего законодательства.

Руководствуясь ст.ст. 194 -199 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующей в интересах С:

В В к Обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу С В неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере в сумме 75 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 20000 рублей, а всего 100000 рублей.

Взыскивать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу С В В неустойку в размере 810 рублей 77 копеек за каждый день просрочки, начиная с 29 марта 2019 года по день фактического исполнения обязательства.

Взыскать в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» с Общества с ограниченной ответственностью «Запад» штраф в сумме 20000 рублей.

В остальной части в удовлетворении исковых требований Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующей в интересах С В Е 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 2750 рублей

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

Судья

Т.А. Родионова

