

КОПИЯ

Дело № 2-1911/2019
73RS0002-01-2019-001966-78

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

16 мая 2019 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 Р Д Е 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 Р Д Е обратилась в суд с иском к обществу с
ограниченной ответственностью «Запад», содержащим требования:

- о взыскании по договору № от 03 ноября 2017 года участия в
долевом строительстве многоквартирного жилого дома неустойки за просрочку
передачи квартиры за период с 20.10.2018 г. по 09.04.2019 г. – 132 610 руб. 28
коп.;
- о взыскании по договору № от 03 ноября 2017 года участия в
долевом строительстве многоквартирного жилого дома неустойки за просрочку
передачи квартиры в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России,
действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день
просрочки, начиная с 10.04.2019 г. по день фактического исполнения обязательства
по договору;
- 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 Р Д.Е.

Иск обоснован тем, что между истцом Р Д.Е. (участник) и
ответчиком ООО «Запад» (застройщик) был заключен договор № от 03
ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого
дома.

По условиям договора ответчик обязуется в предусмотренный договором срок
построить многоквартирный жилой дом и передать истцу 2-комнатную квартиру
площадью 49,58 кв.м на 1-м этаже дома, а истец обязуется уплатить обусловленную
договором цену и принять объект на основании передаточного акта.

Объект долевого участия приобретен истцом в ипотеку по кредитному
договору, заключенному с ПАО Сбербанк.

Согласно п. 2.9 договора срок передачи объекта не позднее 90 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, то есть до 19.10.2018 г.

Свои обязательства по договору истец выполнил в полном объеме.

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 № 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.

28.03.2019 г. истец 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 20.10.2018 г. по 09.04.2019 г. (дата обращения с иском в суд) составляет 172 дня.

Цена договора составляет 1 541 980 руб. (п. 5.2 договора).

Сумма неустойки за период с 20.10.2018 по 09.04.2019 года составляет:

1 541 980 руб. x (7,5% /300) = 770 руб. 99 коп. за каждый день просрочки;

770 руб. 99 коп. x 172 x 2 = 132 610 руб. 28 коп.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" ответчик также обязан компенсировать истцу причинённый моральный вред. Такой вред обусловлен тем, что истец испытал 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), о месте и времени судебного разбирательства извещен, в судебное заседание не явился, в заявлении просил дело рассмотреть без его участия.

В суд также от него поступило заявление об уточнении исковых требований, в котором просит:

- взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Р Д.Е. по договору № 149/30 от 03 ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома неустойки за просрочку передачи квартиры за период с 20.10.2018 г. по 16.05.2019 г. – 169 907 руб. 90 коп.;

- взыскать по договору № 149/30 от 03 ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома неустойки за просрочку передачи квартиры в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки, начиная с 17.05.2019 г. по день фактического исполнения обязательства по договору.

В остальной части требования оставил без изменения.

Истец Р Д.Е. о месте и времени судебного разбирательства извещена, в судебное заседание не явилась, причин неявки суду не сообщила.

Ответчик – общество с ограниченной ответственностью «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 частнику 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 15.05.2019 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:

- в заявленном размере сумма взыскиваемых процентов не соразмерна последствиям нарушенного обязательства и является чрезмерной, заявленной скорее в целях обогащения, нежели действительно в целях устранения последствий нарушенного обязательства;

- срок просрочки незначительный;

- ответчик во исполнение положений п. 3 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при наличии объективных причин невозможности сдачи жилого дома в установленный по договору срок, уведомил истца о переносе сроков ввода дома в эксплуатацию и известил истца о необходимости заключения дополнительного соглашения о внесении изменений в договор долевого участия в части сроков ввода дома в эксплуатацию;

- истцом не предоставлено доводов и доказательств о тяжелых для него материальных последствиях в результате ненадлежащего исполнения ответчиком договорных обязательств;

- 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., а также продаже многих квартир по программе ЖРС, а также обусловлено значительными финансовыми затратами на создание социальной инфраструктуры всего жилого комплекса;

- низкие температуры в зимнее время повлияли на график производственных работ;

- работы по строительству жилого дома являются трудоемкими, многозатратными и сложными, осуществлялись застройщиком с привлечением подрядных организаций, не исполнивших свои обязательства в срок.

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

Третье лицо – Р А.Ю. о месте и времени судебного разбирательства извещен, в судебное заседание не явился, причин неявки суду не сообщил.

Третье лицо – ПАО Сбербанк 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 Р Д.Е. к ООО «Запад», исследовав материалы настоящего гражданского дела, пришел к следующему.

Иск общественной организации в интересах Р Д.Е. 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 Р¹ Д.Е. и третьим лицом Р² А.Ю. (участники) и ответчиком ООО «Запад» (застройщик) был заключен договор № от 03 ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

По условиям договора (п. 2.1) ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества – многоквартирный жилой дом № 30 в шестом квартале жилого микрорайона «Запад-1» в Засвияжском районе г. Ульяновска, расположенного на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект

долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего договора, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект на основании передаточного акта.

В соответствии с п. 2.2 договора объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение, а именно: двухкомнатная квартира общей проектной площадью 49,58 кв.м, проектный номер 103, расположенная на 1 (первом) этаже четвертого подъезда (четвертой секции) дома. В общую проектную площадь объекта включена площадь балкона/лоджии в размере 50% от общей площади балкона/лоджии.

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

Цена договора составляет 1 541 980 руб.

Согласно п. 2.8 и 2.9 договора срок завершения строительства дома определяется датой выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию и установлен 15 июня 2018 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 № 149/30 от 03 ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома; копией кредитного договора № от 03.11.2017 г.

Разрешение на строительство продлено до 15.05.2019 г., что подтверждается копией разрешения на строительство от 28.01.2019 г. № 73-73-014-2019.

С учетом п. 2.8 и 2.9 договора 90 рабочих дней следует исчислять с 16 мая 2018 года и последний день исполнения ответчиком обязательств по передаче истцу квартиры выпадает на 15 октября 2018 года.

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 16.10.2018 г. по 16.05.2019 г. включительно (213 дн.) составляет 164 220 руб. 87 коп. (1 541 980 руб. x 213 дн. x 1/300 ключевой ставки Банка России 7,5 % годовых или 0,025% в день x 2).

Суд для расчета неустойки принимает во внимание ключевую ставку Банка России 7,5 %, которая действовала на день исполнения обязательств застройщика по передаче истцу квартиры (15.10.2018 г.). Истец верно в своем расчете применил данную ключевую ставку.

Ответчик, как указано выше, просил уменьшить размер неустойки.

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 120 000 руб.

При таком положении с ответчика в пользу истца следует взыскать неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 16.10.2018 г. по 16.05.2019 г. включительно в сумме 120 000 руб.

Кроме того, следует взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за просрочку передачи квартиры по договору № 149/30 от 03.11.2017 г. участия в долевом строительстве многоквартирного дома за период с 17.05.2019 г. по день фактического исполнения договора в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ – 7,5% годовых в день в двойном размере по день фактической передачи квартиры включительно на сумму стоимости квартиры 1 541 980 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 65 000 руб. (50 % от /120 000 руб. + 10 000 руб./).

Сторона ответчика, как указано выше, просила уменьшить размер штрафа. Суд, учитывая указанные выше последствия просрочки ответчиком исполнения обязательств по договору, значительный размер штрафа, в соответствии со ст. 333 ГК РФ полагает возможным сумму штрафа уменьшить до 50 000 руб.

При таком положении, с учетом п. 6 ст. 13 закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию штраф в сумме 50 000 руб.:

- в пользу общественной организации – 25 000 руб. (1/2 от 50 000 руб.);
- в пользу истца – 25 000 руб. (1/2 от 50 000 руб.).

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

К

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 3 900 руб. (по требованию о компенсации морального вреда – 300 руб. и по имущественной части требования от суммы взысканий 120 000 руб. – 3 600 руб.).

Руководствуясь ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

с Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Р Д Е к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Р Д Е неустойку за просрочку передачи квартиры по договору № от 03 ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого за период с 16.10.2018 г. по 16.05.2018 г. включительно – 120 000 руб.; в счет компенсации морального вреда – 10 000 руб.; штраф – 25 000 руб., а всего взыскать – 155 000 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Р Д Е неустойку за просрочку передачи квартиры по договору № от 03 ноября 2017 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого за период с 17.05.2019 г. по день фактического исполнения договора в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ – 7,5% годовых в день в двойном размере по день фактической передачи квартиры включительно на сумму стоимости квартиры 1 541 980 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф – 25 000 руб.

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

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в местный бюджет государственную пошлину в сумме 3 900 руб.

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

Судья

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
ДЕМЕНТЬЕВ А.Г.

КОПИЯ ВЕРНА
Подлинник документа находится
в материалах дела № 1-19/17-19
Засвияжского районного суда
г. Ульяновск
Судья _____
Секретарь суда _____

А.Г. Дементьев

РЕШЕНИЕ ОФИЦИАЛЬНО
ВОШЕНО В ЗАКОННОСТЬ
Судья _____

Засвияжский районный суд
г. Ульяновска
протокол судебного заседания
лист № _____
подпись _____