

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 октября 2019 г.

г. Ульяновск

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

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» обратилась в суд с иском, уточненным в ходе рассмотрения дела, в интересах Б. А.С. к ООО «Запад» о защите прав потребителей. В обоснование иска указав, что между ООО «Запад» (Застройщик), с одной стороны, и Б. А.С. (Участник), с другой стороны, 30.03.2018 года был заключён Договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Исходя из содержания п.2.9 Договора, срок передачи квартиры участнику долевого строительства должен был составлять не позднее 06.06.2019 г. Однако до настоящего времени объект долевого строительства не передан истцу. Неустойка за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства за период с 07.06.2019 г. по 26.08.2019 г. составляет 79 462,39 руб. Действиями ответчика, выражающиеся в несвоевременной передаче квартиры, истцу причинены физические и нравственные страдания, в связи с чем в соответствии со ст.15 Закона «О защите прав потребителей» просит компенсировать моральный вред, который оценивает в размере 10 000 руб. 09.08.2019 г. истец направил в адрес ответчика претензия, которая оставлена без удовлетворения. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ окончательно просит суд взыскать с ООО «Запад» в пользу истца неустойку за период с 07.06.2019 г. по 10.10.2019 г. в сумме 123 608,17 руб., неустойку в размере 981,02 руб. за каждый день просрочки начиная с 10.10.2019 г. по день фактического исполнения обязательства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №121/35 от 30.03.2018 г.; компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., в пользу Б. А.С., Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной в пользу потребителя.

Истец Б. А.С. в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещался.

Представитель Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. в судебное заседание не явился. Имеется заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие.

2
Представитель ответчика ООО «Запад» по доверенности Ч1 А.Е. в судебное заседание не явилась, представила письменные отзыв на иск, в котором указала, что исковые требования не признает в полном объеме. В случае удовлетворения исковых требований просит снизить размер неустойки, штрафа в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ.

С учетом мнения сторон, суд в соответствии со ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав объяснения явившихся участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 12, 56 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

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, что предусмотрено ст. 309 ГК РФ.

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

Согласно п.1 статьи 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями) настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объекта 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.

В соответствии с п.2 статьи 6 указанного выше Федерального закона 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.

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 (ч.1 ст. 330 ГК РФ).

Согласно п. 48 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» день фактического исполнения обязательства, в частности уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета процентов.

В ходе судебного заседания установлено, что 30.03.2018 г. между ООО «Запад» (застройщик) и Б А.С. (участник) заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно многоквартирный дом № в 13-ом квартале жилого микрорайона «Запад-1» и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства, а участки обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект на основании передаточного акта (п.2.1 договора).

Объектом долевого строительства по договору является жилое помещение, а именно двухкомнатная квартира общей площадью 54,79 кв.м., проектный номер 124, расположенная на 7 этаже четвертого подъезда (четвертой секции) дома (п.2.2. договора).

Согласно п.5.2. указанного выше договора, цена настоящего договора составляет 1 898 743 руб.

Оплата по договору участия в долевом строительстве истцом произведена в полном объеме за счет собственных денежных средств и кредитных денежных средств.

Планируемый срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома- 31.01.2019 г. Срок передачи объекта участнику – 06.06.2019 г. включительно (пункты 2.9 и 2.10. договоров).

В установленный договорами срок многоквартирный жилой дом в эксплуатацию не сдан. Объект долевого участия не передан истцу по акту приема-передачи, тогда как по условиям договора должен быть передан не позднее 31.01.2019 г.

При таких обстоятельствах имеет место ненадлежащее исполнение ответчиком условий договора, неисполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, что в силу ст. 6 упомянутого Федерального закона является основанием для начисления ответчику неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

Истец направили ответчику претензию о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта строительства, ответ на которую ответчиком не предоставлен до настоящего времени.

Неустойка за период с 07.06.2019 г. по 16.10.2019 г. (дата вынесения решения) составит 129 494 руб. 20 коп. (1 898 743 руб. $\times$ 7,75% /300 $\times$ 132 дн. $\times$ 2).

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

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года N 263-О, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

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 статьи 17 (часть 3) 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, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

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

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, степень выполнения ответчиком своих обязательств (на момент рассмотрения дела обязательство по передаче квартиры участнику долевого строительства не исполнено), период просрочки исполнения обязательства, и последствия нарушения обязательств, суд считает возможным в соответствии со ст.333 ГК РФ снизить размер неустойки до 70 000 руб. 00 коп.

Разрешая требования истца о взыскании неустойки по дате фактического исполнения ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства, суд приходит к следующему.

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 4 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 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.

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 исполнительной власти, 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 в период расчета неустойки.

В соответствии с абзацем первым пункта 69 постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. N 7 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).

Согласно абзацу первому пункта 71 постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. N 7, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении еюносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из содержания указанных выше норм и акта их разъяснения следует, что 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.

Такая неустойка может быть снижена судом только по обоснованному заявлению участника долевого строительства и в исключительных случаях с учетом конкретных обстоятельств допущенного нарушения, в связи с чем размер присужденной неустойки на будущее

время не может быть снижен по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, с ответчика в пользу истца начиная с 16.10.2019 г. по день фактического исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства по договору от 30.03.2018 г. №_____ подлежит взысканию неустойка в размере 1/150 ключевой ставки Банка России исходя из 7,75 % годовых от цены договора в размере 1 898 743 руб. за каждый день просрочки.

Статьей 15 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" предусмотрено взыскание компенсации морального вреда, причиненного потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, при наличии его вины.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 45 своего Постановления от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя, при этом размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Поскольку в судебном заседании установлен факт нарушения ответчиком сроков сдачи в эксплуатацию жилого дома, то есть установлен факт нарушения прав истца, как потребителя, с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципа разумности и справедливости, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5000 руб.

Согласно ст. 13 п. 6 Закона РФ «О защите прав потребителей», 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. 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.

С учетом вышеизложенного, размер штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требований истцов составит 38 500 руб. 00 коп. ((70 000руб. +7 000 руб.)x50%).

Вместе с тем, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, учитывая компенсационную природу штрафных санкций, в соответствии со статьей 333 ГК РФ суд считает возможным уменьшить размер штрафа, взыскиваемого с ответчика в пользу

истца до 20 000 руб., ввиду явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства. По мнению суда, именно такой размер штрафа соразмерен последствиям нарушения ответчиком обязательства.

В свою очередь 50% указанной суммы штрафа (10 000 руб.) перечисляется истцу, а 50% (10 000 руб.) – Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

В силу ст.ст. 98, 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 2500 руб.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Б А С удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Б А С неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства за период с 07.06.2019 г. по 16.10.2019 г. в размере 70 000 руб., и далее, начиная с 17.10.2019 по день фактического исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства по договору от 30.03.2018 г. № 121/35 в размере 1/150 ключевой ставки Банка России исходя из 7,75 % годовых от цены договора в размере 1 898 743,00 руб. за каждый день просрочки; денежную компенсацию морального вреда 5000 руб.; штраф в размере 10 000 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 10 000 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в доход местного бюджета госпошлину в сумме 2 500 руб.

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.В. Анципович

