



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Благовещенск

09 апреля 2015 года

Благовещенский городской суд Амурской области в составе:
председательствующего судьи Кастрюкова Д.В.,
при секретере судебного заседания Винтман М.А.,
с участием истца [REDACTED], ее представителя Мечикова К.А., доверенность от 13.03.2015 г.,
представителя ответчика ООО «Хуа-Син» - Симоненко А.Ю., доверенность от 14.07.2014 г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]
к ООО «Хуа-Син» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с данным иском заявлением к ООО «Хуа-Син», указав в обоснование, что 18 мая 2012 г. сторонами заключен договор № [REDACTED] долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в квартале [REDACTED] г. Благовещенска (IV и V очереди строительства), Литер [REDACTED] Блок-секции № [REDACTED], расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, в Северной планировочной зоне, квартал [REDACTED]. В соответствии с условиями договора ответчик принял на себя обязательство передать в собственность [REDACTED] объект долевого строительства, который представляет из себя двухкомнатную квартиру № [REDACTED] расположенную на [REDACTED] этаже десятиэтажно жилого дома в Блок секции № [REDACTED] подъезде, общей площадью 59,16 кв.м.. Срок передачи объекта строительства - до 30 ноября 2013 г., стоимость объекта - [REDACTED] рублей. Кроме того, за превышение площади квартиры истцом оплачена сумма [REDACTED] рублей. Всего по договору уплачено [REDACTED] рублей.

В установленный срок, обязательства, предусмотренные договором от 18 мая 2013 г., ответчик не исполнил, квартиру по акту приема-передачи передал только 17 октября 2014 года.

В порядке досудебного урегулирования спора, 20 ноября 2014 года, ею была направлена претензия, в которой предлагалось ответчику выплатить неустойку в добровольном порядке. Требования, указанные в претензии, ответчиком не исполнены. Размер неустойки за период с 30.11.2013 г. по 17.10.2014 г. составляет [REDACTED] рублей. Расчет неустойки: [REDACTED] руб.х (8,25%/300) х 321 дня просрочки = [REDACTED] рублей.

Нарушение прав истца причинило ей нравственные страдания, размер компенсации которых она оценивает в [REDACTED] рублей.

На основании изложенного, истец просит суд взыскать ей с ООО «Хуа-Син» неустойку за просрочку исполнения обязательств в размере [REDACTED] рублей за период с 30 ноября 2013 года по 17 октября 2014 года; компенсацию морального вреда в сумме [REDACTED] рублей; штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истец [REDACTED] и ее представитель в суде на удовлетворении иска настаивали.

Представитель истца Мечиков К.А. при этом суду пояснил, что сдача дома должна была произойти в ноябре 2013 года; истица около полутора лет вынуждена была снимать жилье по договору найма; также, имела заработную плату и право на налоговый вычет, которое не реализовала; в настоящее время уволена, теперь получить вычет не может. Приобщенное в дело представителем ответчика заключение эксперта нужно считать ненадлежащим доказательством; никаких уведомлений в адрес истца от ответчика не поступало.

Представитель ответчика ООО «Хуа-Син» Симоненко А.Ю. в суде с заявленными требованиями согласился частично; поддержал доводы, изложенные в письменных возражениях на исковое заявление; дополнительно пояснил, что срыв сроков произошел из-за форс-мажорных обстоятельств, что подтверждается заключением эксперта, приложенным к отзыву на иск. Ответчиком истцу было предложено заключить мировое соглашение. Следует удовлетворить иск частично, а именно, как предложено в проекте мирового соглашения, на сумму [REDACTED] рублей.

На заданные вопросы представитель ответчика пояснил, что имеется причинно-следственная связь между срывом сроком и форс-мажорными обстоятельствами, т.к. подвальные помещения были затоплены грунтовыми водами, при ливневых дождях; из-за высокого уровня влажности нельзя было прокладывать электросети, а также цементный раствор терял свои свойства. О форс-мажорных обстоятельствах истца не уведомляли; уведомляли ее только о переносе сроков.

Представитель ответчика Симоненко А.Ю. дополнительно указал, что заключение эксперта можно исследовать как доказательство, данная организация уполномочена давать такие заключения. При удовлетворении иска следует снизить размер штрафа, т.к. истица злоупотребляет правом, ей был предложен проект мирового соглашения, сумма которого подлежит взысканию; в остальной части иска следует отказать.

В судебное заседание не явился представитель государственного органа, Управления Роспотребнадзора по Амурской области, представивший письменный отзыв, в котором полагал иск обоснованным и подлежащим удовлетворению. Просили рассмотреть дело в отсутствие представителя Управления. В силу ст. 167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав доводы участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В судебном заседании установлено, что 18 мая 2012 г. между [REDACTED] и ООО «Хуа-Син» заключен договор № [REDACTED] долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в квартале 800 г. Благовещенска (IV и V очереди строительства), Литер 2, Блок-секции № [REDACTED] расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, в Северной планировочной зоне, квартал [REDACTED].

Предметом договора явилась 2-комнатная квартира № [REDACTED] расположенная на [REDACTED]ом этаже в [REDACTED] подъезде, блок-секции № [REDACTED] многоквартирного жилого дома, общей площадью по проекту 59,16 кв.м.

Согласно п. 2.2 договора, стоимость объекта долевого строительства составила [REDACTED] рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра – [REDACTED] руб. и общей площади помещения – 59,16 кв.м..

Расчет с ответчиком по договору участия в долевом строительстве произведен в полном объеме в размере, что не оспаривается ответчиком.

В соответствии с п. 1.7 договора, застройщик обязался передать объект участнику долевого строительства до 30 ноября 2013 г..

Как видно из дела, объект долевого строительства, предусмотренный договором от 18 мая 2013 года передан истцу 17 октября 2014 года, что подтверждается актом приема-передачи от указанной даты.

Таким образом, ответчиком нарушены обязательства по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № [REDACTED] от 18 мая 2013 года. Данное нарушение выразилось в просрочке передачи истцу объекта строительства в собственность, которая исчисляется истцом с 30 ноября 2013 года по 17 октября 2014 года, и, составляет 321 день.

В силу ст.ст. 309, 310 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании ч.1 ст. 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Поскольку судом установлено, что застройщиком нарушен срок передачи истцу указанной квартиры, а имевшие место обстоятельства не позволяют освободить ответчика от ответственности, застройщик обязан выплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.

Согласно ст. 740 ГК РФ подрядчик обязуется в установленный срок по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы.

В силу п. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 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.

В соответствии с п. 3, 2 ст. 6 закона от 30 декабря 2004 г. № 214 -ФЗ 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 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.

Из анализа приведенных норм, следует, что условие о сроке окончания работ является существенным условием договора, а в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку.

Доказательства, подтверждающие факт передачи истцу объекта в срок, установленный договором от 18 мая 2012 г., ответчик не представил. Доводы истца о наличии просрочки исполнения обязательства ответчик не опроверг.

Таким образом, заявленные истцом требования о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства по договору от 18 мая 2012 года обоснованы.

Вместе с тем, суд не принимает доводы истца о том, что просрочка исполнения обязательства по передаче квартиры началась с 30 ноября 2013 г. Эти доводы опровергаются договором, согласно которому срок передачи объекта – до 30 ноября 2013 г.

Следовательно, просрочка исполнения обязательства началась с 01 декабря 2013 г.

Расчетная сумма неустойки за данную просрочку за период с 01 декабря 2013 г. по 17 октября 2014 г. включительно составляет [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек ($[REDACTED] \text{ руб.} \times 8,25 \% : 300 \times 320 \text{ дн.} \times 2 = [REDACTED] \text{ руб.}$).

Рассматривая доводы ответчика об уменьшении размера неустойки, суд пришел к следующему.

Суд учитывает, что в период с 22 июля 2013 года в Амурской области был введен режим чрезвычайной ситуации, вызванной погодными условиями лета 2013 г. Интенсивность осадков в г. Благовещенске в июле и августе 2013 г. более чем в 2 раза превысила климатическую норму. Эти обстоятельства затрудняли строительные работы, препятствовали их выполнению. Суд согласен с доводами представителя ответчика в том, что невозможность выполнения в установленный срок определенных циклов работ из-за неблагоприятных погодных условий влечет задержку выполнения работ последующих циклов. Данные доводы подтверждены отчетом № [REDACTED] эксперта ООО «Строительно-техническая экспертиза» - [REDACTED] от 26 марта 2014 года, не опровергнутого истцом, согласно которому в условиях повышенной влажности работы, связанные с ручным электроинструментом, грузоподъемными механизмами, сварочные работы не выполняются, что привело к увеличению сроков выполнения работ по ограждению балконов, установке оконных блоков, устройству кровли, отделке фасадов.

Также судом принимается во внимание справка № 803 от 31.03.2014 г. начальника управления по делам ГОЧС г. Благовещенска о том, что в связи с сильными ливневыми дождями, прошедшими 22.07.2013 года, были подтоплены многоквартирные жилые дома по ул. Строителей, 66 и Строителей, 68 г. Благовещенска.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что расчетный размер неустойки не соответствует последствиям нарушения обязательства, допущенного по вине ответчика, имеются основания для уменьшения размера неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

В то же время, суд принимает во внимание, что со второй половины августа 2013 г. интенсивных дождей в г. Благовещенске не было. Также не было неблагоприятных погодных условий в последующий период и до 17 октября 2014 года.

Ответчиком не представлены допустимые доказательства, с достоверностью подтверждающие, что к моменту начала неблагоприятной погодной ситуации не было отставания в проведении плановых строительных работ. Не доказано, что какие-либо работы не могли быть выполнены до настоящего времени из-за чрезвычайной погодной ситуации лета 2013 г.

При этом суд принимает во внимание, что при заключении договора участия в долевом строительстве, определении срока передачи объекта участнику долевого строительства застройщик обязан учитывать разумные риски, в том числе – риск создания неблагоприятных погодных ситуаций. Выводы эксперта ООО «Строительно-техническая экспертиза» - Донцова А.Г. о том, что атмосферные явления с мая по сентябрь 2013 года являются форс-мажорными обстоятельствами непреодолимой силы, судом не принимаются.

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих доводов и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При установленных судом обстоятельствах неустойка подлежит уменьшению до [REDACTED] рублей.

Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Суд считает обоснованными доводы истца о том, что по вине ответчика, не исполнившего свои обязательства в установленный срок, не информировавшего истца о сроке строительства, были нарушены ее

личные планы на устройство жилья и быта. Эти обстоятельства причиняли истцу нравственные страдания (переживания, негативные эмоции).

С учетом всех исследованных судом доказательств, длительности просрочки исполнения обязательства, принимая во внимание представленные сторонами доказательства, суд считает, что компенсация морального вреда подлежит взысканию в сумме [REDACTED] рублей.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения этих требований суд вправе взыскать с продавца штраф в размере 50 % присужденной суммы в пользу потребителя.

Судом установлено, что ответчиком была получена досудебная претензия о выплате неустойки истцу за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, доказательств удовлетворения данной претензии ответчиком суду, в порядке ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, не представлено.

Суд не принимает ссылки ответчика на его ответ на претензию истца, в котором ответчик указывал на свою готовность заключить соглашение о проведении строительно-ремонтных работ в квартире по согласованному перечню, выплате компенсации [REDACTED] руб., по [REDACTED] руб. ежемесячно. В этой связи суд учитывает, что данные предложения не означают удовлетворения претензии по конкретным, заявленным истцом требованиям.

При таких обстоятельствах суд считает, что ответчик не представил доказательства, подтверждающие факт соблюдения добровольного порядка удовлетворения законных требований потребителей. Требования истца о взыскании штрафа обоснованы.

Между тем, в силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку, в связи с чем, следует уменьшить размер штрафа, исходя из совокупности приведенных обстоятельств дела, и взыскать истцу с ответчика штраф в сумме [REDACTED] руб.

В силу ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

По настоящему делу при подаче искового заявления истец был освобожден от уплаты государственной пошлины в связи с предъявлением иска о защите прав потребителя. С учетом размера удовлетворенных исковых требований, согласно п.1 ч.1 ст.333.19 НК РФ, суд находит, что с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек.

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

РЕШИЛ :

Иск [REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Хуа-Син» в пользу [REDACTED] неустойку за нарушение сроков исполнения работ в сумме [REDACTED] 0 рублей, денежную компенсацию причиненного морального вреда в размере [REDACTED] рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в сумме [REDACTED] рублей, а всего взыскать [REDACTED] рублей.

В остальной части иска [REDACTED] отказать.

Взыскать с ООО «Хуа-Син» в доход местного бюджета госпошлину, от уплаты которой истец при предъявлении иска была освобождена, в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Амурский областной суд через Благовещенский городской суд в течение 1 месяца со дня принятия решения в окончательной форме, т.е. 14.04.2015 г.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА
СУДЬЯ
КАСТРЮКОВ Д.В.

Д.В. Кастрюков

НЕ ВСТУПИЛО В
ЗАКОННУЮ СИЛУ
СЕКРЕТАРЬ