



Дело № 2-9182/2015

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

04 сентября 2015 года

г. Благовещенск

Благовещенский городской суд Амурской области

В составе: председательствующего судьи Громовой Т.Е.

При секретаре

Каратаевой О.А.

С участием истца [REDACTED]

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED]
к ООО «Строительная компания «Городок» о взыскании неустойки, убытков,
штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с настоящим иском к ООО «Строительная компания «Городок» о защите прав потребителей, в обоснование которого указала, что 23 октября 2013 года между ней и ООО «Строительная компания «Городок» был заключен договор №97/23.10.2013-(162) о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения литер 01, трансформаторной подстанции (ТП), литер 02, расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, квартал [REDACTED] с кадастровым номером земельного участка [REDACTED]. Предметом договора выступает получение дольщиком в собственность однокомнатной квартиры номер [REDACTED] расположенной на первом этаже блок-секции «В». Общая площадь квартиры [REDACTED] кв.м., при этом проектная площадь квартиры составляет [REDACTED] кв.м., площадь лоджии с понижающим коэффициентом составляет 1,1 кв.м. (п.п. 1.1, 1.2 договора). Согласно п. 2.1 договора срок передачи объекта 1 квартал 2014 года. Объект передается участнику под акту приема передачи. Стоимость объекта составляет [REDACTED] рублей (п. 3.2 договора). Обязательства по оплате стоимости объекта истцом выполнены в полном объеме. До настоящего времени объект долевого строительства истцу не передан, акт приема-передачи квартиры не подписан.

Таким образом, застройщиком нарушен п. 2.1 договора о долевом участии в строительстве.

Информация и предложение об изменении предусмотренного договором срока направлено истцу не было.

Истцом 01 июня 2015 года в адрес ответчика направлена претензия, в которой она требовала выплатить ей компенсацию морального вреда и неустойку по состоянию на 31 мая 2015 года в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек.

Между тем, на ее претензию до настоящего времени ответа не поступило.

Просрочка исполнения обязательств сдачи дома в установленный договором срок в период с 02 сентября 2014 года по 30 июня 2015 года составляет 302 дня, сумма неустойки [REDACTED] рублей 82 копеек, которую истец просит взыскать с ответчика. Также правомерными действиями ответчика ей причинен моральный вред, нравственные страдания, выразившиеся в ненадлежащем исполнении обязательств по договору, в связи с чем были нарушены ее права, как потребителя. Учитывая, что ответчик допустил

значительную просрочку исполнения принятых на себя обязательств, считает разумным взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] рублей. Составление искового заявления истцом были понесены судебные расходы в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек. Также подлежит взысканию с ответчика штраф за неудовлетворение добровольным порядком законного требования в размере 50 % от цены иска.

На основании изложенного, истец [REDACTED] просила взыскать с ООО «Строительная компания «Городок» неустойку за нарушение сроков передачи участии долевого строительства объекта долевого строительства в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек, штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить законные требования потребителя в размере 50% цены иска, компенсацию морального вреда в размере [REDACTED] рублей.

В ходе судебного заседания истец настаивала на удовлетворении заявленных исковых требований, пояснила об обстоятельствах, изложенных в исковом заявлении, просила требования удовлетворить.

Из письменного отзыва представителя Управления Роспотребнадзора следует, что факт нарушения прав истца как потребителя подтверждается материалами, следовательно, в силе вышеприведенной нормы права имеются основания для взыскания с ответчика как неустойки так и компенсации морального вреда.

Выслушав пояснения истца, исследовав материалы гражданского дела, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со ст. 4 ФЗ "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.

Из материалов дела следует, что 23 октября 2013 года между ООО «Строительная компания «Городок» (застройщик) и Федюченко Светланой Викторовной (участник) заключен договор № 97/23.10.2013-(162) о долевом участии в строительстве, по условиям которого участник принимает долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного значения, литер 01, трансформаторной подстанции (ТП), литер 02, расположенного по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, квартал 162 (а также указанного имущества в настоящем пункте общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома), а застройщик обязуется передать участнику после ввода указанного дома в эксплуатацию следующий объект долевого строительства: однокомнатную квартиру номер 146, расположенную на первом этаже девятиэтажного жилого дома в Блок-секции «В», общей площадью, оплачиваемой участником, определенной и согласованной сторонами и на дату заключения договора, составляющей 43,9 кв.м.

Стоимость объекта долевого строительства, в силу п. 3.2. договора, составляет [REDACTED] рублей.

Как следует из справки от [REDACTED] от 13.02.2014 года ООО «СК «Городок», выданной к приходному кассовому ордеру № [REDACTED] от 11 февраля 2014 года, обязательства, возникшие из договора № [REDACTED] от 23.10.2013 года о долевом участии в строительстве по оплате однокомнатной квартиры № [REDACTED] расположенной на первом этаже многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения литер 01, трансформаторной подстанции (ТП), литер 02, расположенной по адресу: Амурская

область, г. Благовещенск, квартал [REDACTED] блок-секция «В», предварительно общей и оплаченной площадью [REDACTED] кв.м. в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] исполнены в полном объеме.

К существенным условиям договора участия в долевом строительстве, согласно ч. 4 ст. 4 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" относится срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Передача объекта долевого строительства в соответствии со ст. 8 данного Закона застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. 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. 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.

Данные нормы, по мнению суда, направлены на защиту интересов добросовестного застройщика и исключения возможности уклонения участника долевого строительства от принятия объекта.

В свою очередь, в соответствии с частью 1 статьи 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, предусмотренного договором.

Согласно ч. 2 ст. 6 данного 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.

Часть 1 ст. 330 ГК РФ определяет неустойку (штраф, пени) как определенную законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Пунктом 2.1. договора № 97/23.10.2013-(162) о долевом участии в строительстве от 3.10.2013 года предусмотрен срок передачи застройщиком объекта — I квартал 2014 года. Объект передается участнику после ввода дома в эксплуатацию по акту приема-передачи.

В течение пяти дней с момента получения уведомления о вводе дома в эксплуатацию готовности объекта к передаче участник обязан подписать акт приема-передачи объекта либо составить и передать застройщику мотивированный отказ от его приемки (п. 2.3.).

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Условие договора о сроке передачи застройщиком объекта долевого участия сторонами не изменялось и его содержание, истолкованное в порядке ст. 431 ГК РФ, указывает на то, что ООО «Строительная компания «Городок» обязано было в срок до 1.04.2014 года не только ввести объект долевого строительства в эксплуатацию, но и передать предмет договора [REDACTED]

Между тем, указанный объект долевого строительства истцу не был передан, акти приема-передачи не составлялся.

Из материалов дела следует, что решением Благовещенского городского суда с ООО «Строительная компания «Городок» в пользу [REDACTED] взыскана неустойка за нарушение сроков исполнения обязательств по договору о долевом участии в строительстве от 23 октября 2014 года за период с 01 апреля 2014 года по 01 сентября 2014 года в сумме [REDACTED] рублей, в счет компенсации морального вреда взыскано [REDACTED] рублей, штраф в сумме [REDACTED] рублей, судебные расходы в размере [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек, всего взыскано в сумме [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек.

Указанным решением также установлено о нарушении ответчиком обязательства по договору № [REDACTED] долевом участии в строительстве от 23 октября 2013 года.

В силу ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

В силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, 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.

В рассматриваемых правоотношениях неустойкой обеспечено обязательство, связанное с осуществлением ответчиком предпринимательской, осуществляемой на свой риск деятельности, а ответственность предпринимателя является повышенной независимо от вины (ст. 401 ГК РФ в совокупности со ст. 2 ГК РФ) за исключением случаев непреодолимой силы, а есть наличия чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Доказательств наличия таких обстоятельств ответчиком не представлено.

С учетом того, что срок исполнения обязательств по договору о долевом участии в строительстве жилого дома стороной договора - ответчиком ООО «Строительная компания «Городок» нарушен, а доказательств наличия исключительных (чрезвычайных и непреодолимых) обстоятельств, позволяющих освободить от ответственности, ответчиком не представлено, у [REDACTED] возникло предусмотренное законом право требования взыскания неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору о передаче средств в порядке долевого участия в строительстве.

В этом своем качестве неустойка выступает как один из предусмотренных ст. 12 ГК РФ способов защиты прав.

Разрешая вопрос о размере неустойки, суд исходит из следующего.

Истцом заявлено о взыскании неустойки за период с 02 сентября 2014 года по 30 июня 2015 года, следовательно, период просрочки исполнения ответчиком своих обязательств составляет 302 дня.

На момент предъявления иска размер ставки рефинансирования составил 8,25% годовых (указание ЦБ РФ от 13.09.2012г. № 2873-У).

Таким образом, расчетный размер неустойки за 302 дня просрочки составляет [REDACTED] рублей [REDACTED] копеек, исходя из расчета: [REDACTED] руб. x 8,25% годовых / 300 x 154 дн. x

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

Данные положения содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

В соответствии с п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" применение ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Данное разъяснение судебной практики служит дополнительной гарантией эффективности средств защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов потребителя в ходе рассмотрения и разрешения судами гражданских дел.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее несоразмерности 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 РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Указанное право суда вытекает из конституционных prerogatives правосудия, которое по самой своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах).

Следовательно, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

При этом, наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных фактов обстоятельств.

Учитывая изложенное суд считает, что размер законной неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательств ответчиком взятых на себя по договору долевого участия в строительстве от 23 октября 2013 года обязательств. В такой ситуации, принимая во внимание характер и степень нарушенного права, суд считает, что сумма неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, в силу ст. 333 ГК РФ, подлежит уменьшению до [REDACTED] рублей.

Указанную сумму неустойки надлежит взыскать с ответчика в пользу истца, отказав истцу в остальной части указанных требований.

Рассматривая требования истца о компенсации морального вреда, суд приходит к следующим выводам.

Согласно п. 9 ст. 4 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" 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 настоящей Федеральным законом.

Поскольку правоотношения по возмещению морального вреда не урегулированы положениями данного Закона, суд применяет законодательство о защите прав потребителей.

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 года (в последующих редакциях) № 2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, 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 в силу ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, Постановления Пленума ВС РФ от 20.12.1994 года № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда», суд принимает во внимание степень вины нарушителя, степень и характер физических и нравственных страданий, оцениваемых с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда, индивидуальных особенностей лица, которому причинен вред и других конкретных обстоятельств, свидетельствующих о тяжести перенесенных им страданий, учитывает требования разумности и справедливости.

В обоснование требований о компенсации морального вреда истец указала, что в связи с нарушением ответчиком сроков сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого участия истцу, она испытывала нравственные страдания, душевные переживания.

Изложенные выше предписания в совокупности с нормой статьи 151 ГК РФ, создающей возможность возложения денежной компенсации морального вреда в случаях, не связанных с нарушением нематериальных благ, если это прямо предусмотрено законом, позволяют прийти к выводу о том, что основанием к взысканию компенсации морального вреда может служить нарушение имущественных прав потребителя. Причинение потерпевшему нравственных страданий действиями, затрагивающими его имущественные права, в такой ситуации презюмируется (пока не доказано обратное).

Поэтому, исходя из положений ст. 151 ГК РФ и ст. 15 Закона «О защите прав потребителя» и в силу указанной общей презумпции установленный судом факт просрочки исполнения обязательства застройщиком является основанием для денежной компенсации истцу морального вреда.

Учитывая изложенное, исходя из требований разумности и справедливости при определении размера компенсации морального вреда, как это предусмотрено статьей 1101 ГК РФ, суд принимает во внимание, что внося средства на строительство квартиры, истец рассчитывала получить ее к определенному сроку, задержка же в строительстве объекта долевого участия причинила ей нравственные страдания, повлекла переживания по поводу задержки установленных в договоре сроков сдачи объекта. Поэтому суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу [REDACTED] компенсацию морального вреда в сумме [REDACTED] рублей.

В остальной части требования о компенсации морального вреда не подлежат удовлетворению.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пунктом 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" предусмотрено, что 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, являлось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Судом установлено, что 01 июня 2015 года истец обратилась в адрес застройщика с претензией об уплате неустойки за просрочку исполнения обязательств, предусмотренных п. 1. договора № [REDACTED] о долевом участии в строительстве от 23 октября 2013 года.

Однако доказательств, подтверждающих факт добровольного удовлетворения требований потребителя в размере, согласованном между сторонами, в порядке ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, ответчик не представил. Ответ на претензию истцом не получен.

Таким образом, судом установлено, что 01 июня 2015 года истцом вручена ответчику судебная претензия о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, доказательств удовлетворения данной претензии ответчиком суду, в порядке ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, не представлено.

При таких обстоятельствах, размер подлежащего взысканию штрафа должен быть исчислен следующим образом ($[REDACTED]$ рублей + $[REDACTED]$ рублей) / 2 = $[REDACTED]$ рублей.

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

При этом, в соответствии с п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", применение статьи 333 ГПК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Принимая во внимание период просрочки обязательств, суд полагает об отсутствии оснований для уменьшения размера штрафа и подлежащим взысканию штраф в сумме $[REDACTED]$ рублей.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 ГПК РФ. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

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.

В порядке ст. 333.19 НК РФ с ответчика в доход местного бюджета надлежит взыскать государственную пошлину в размере $[REDACTED]$ рублей, с учетом удовлетворения требований нематериального характера.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «Строительная компания «Городок» в пользу [REDACTED] [REDACTED] неустойку за нарушение сроков исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве от 23 октября 2014 года за период с 02 сентября 2014 года по 30 июня 2015 года в сумме [REDACTED] рублей, в счет компенсации морального вреда [REDACTED] рублей, штрафа в сумме [REDACTED] рублей, всего взыскать [REDACTED] рублей, отказав в удовлетворении остальной части исковых требований.

Взыскать с ООО «Строительная компания «Городок» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере [REDACTED] рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Амурской областной суд через Благовещенский городской суд в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме, то есть 16 сентября 2015

Председательствующий

Т.Е. Громова.

Ирина Дерина
у