Дело №

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Вологда 25 июля 2016 года

Вологодский городской суд Вологодской области в составе:

председательствующего судьи Г,

при секретаре С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., к Обществу с ограниченной ответственностью «И» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и встречному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «И» к М. о взыскании денежных средств,

установил:

Вологодская региональная общественная организация «О», действуя в интересах М., обратилась в суд с иском, мотивировав свои требования тем, что ООО «И» нарушен предусмотренный договором участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ срок передачи объекта долевого строительства.

Просили взыскать с ответчика в пользу М. неустойку за период с 10.03.2016 года по 31.05.2016 года (83 дня) в размере 86 097 рублей 11 копеек, компенсацию морального вреда – 10 000 рублей, штраф за нарушение добровольного порядка урегулирования спора с потребителем с перечислением 50 % штрафа в пользу общественной организации.

Далее судом были приняты увеличенные исковые требования, согласно которым Вологодская региональная общественная организация «О», действуя в интересах М., просила взыскать с ответчика в пользу М. неустойку за период с 10.03.2016 года по 06.07.2016 года (119 дней) в размере 103 615 рублей, компенсацию морального вреда – 10 000 рублей, штраф за нарушение добровольного порядка урегулирования спора с потребителем с перечислением 50 % штрафа в пользу общественной организации.

Далее судом было принято встречное исковое заявление, в котором ООО «И», мотивируя тем, что разница фактической площади квартиры по сравнению с проектной составила 0,41 кв.м. просило взыскать с М. в свою пользу денежные средства в размере 19 326 рублей 40 копеек, расходы по оплате государственной пошлины – 773 рубля.

В судебном заседании представитель Вологодской региональной общественной организации «О» на основании прав по должности Я. первоначальные исковые требования с учетом увеличения поддержал в полном объеме, просил удовлетворить. Возражал против удовлетворения встречных исковых требований. Пояснил, что уведомлений от застройщика о сдаче дома и приятии квартиры М. не получал, поскольку они были направлены ответчиком по неверному адресу. Адрес, по которому М. проживает в настоящее время, ООО «И» был известен, поскольку он был указан в дополнительном соглашении от ДД.ММ.ГГГГ. Кроме того М. направлял уведомление о смене адреса, однако Застройщик сам по указанному в Договоре адресу: <адрес> не находится, а переехал на <адрес>, о чем не известил М. Возражал против применения положений ст. 333 ГК РФ к сумме неустойки.

В судебном заседании представитель ООО «И» по доверенности К. встречные исковые требования поддержал в полном объеме, просил удовлетворить. Увеличенные исковые

требования Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., не признал. Суду пояснил, что письменного уведомления о смене места жительства М. Застройщику не направлял. Ему было предложено урегулировать спор мирным путем, но он отказался. Считает, что обязанность Застройщика по договору исполнена в полном объеме, в связи с чем оснований для взыскания неустойки не имеется. Просил применить положения ст. 333 ГК РФ в случае взыскания неустойки.

В судебном заседании представитель органа дающего заключение по делу Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Вологодской области по доверенности К. полагал исковые требования Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., подлежащими удовлетворению по доводам и основаниям, изложенным в письменном заключении по делу.

Истец по первоначальному иску, ответчик по встречному иску М. в судебное заседание не явился, извещался надлежащим образом.

Суд, заслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы гражданского дела, приходит к следующему.

ДД.ММ.ГГГГ между М. и ООО «И» заключен договор участия в долевом строительстве №.

Объектом долевого строительства является однокомнатная <адрес>, общей проектной площадью 28.28 кв.м, кроме того площадь лоджии – 1,71 кв.м (с понижающим коэффициентом 0,5), расположенная на № этаже в подъезде № блок-секции № строящегося жилого дома № по ГП в границах улиц <адрес>. Цена договора составляет 1 414 520 рублей.

В соответствии с п. 2.1 Договора, Застройщик обязуется обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в IV квартале 2015 года.

В соответствии с п. 2.2 Договора, Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Дольщику не позднее 40 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 ФЗ РФ «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 соответствии с ч. ч. 1 - 3 ст. 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.

По смыслу положений градостроительного законодательства и Закона об участии в долевом строительстве застройщик передает объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию созданного объекта недвижимости (многоквартирного дома). Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве (часть 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве).

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в определенный 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 (часть 3 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

В силу ст. 10 указанного закона, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с 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», в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участникам 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.

Установлено, что по настоящее время квартира истцу не передана.

Таким образом, ООО «И» нарушен предусмотренный договором № от ДД.ММ.ГГГГ срок передачи объекта долевого строительства.

26.05.2016 года Застройщику направлена претензия с требованием в добровольном порядке выплатить М. неустойку за нарушение сроков исполнения обязательства по передаче квартиры дольщику. Претензия почтовой службой адресату не доставлена по причине отсутствия организации по адресу: <адрес>.

Срок исчисления уплаты неустойки начинается с 10.03.2016 года. Так, ответчик, взяв на себя обязательство построить объект долевого строительства в срок IV квартал 2015 года, должен был в установленном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ порядке удостоверить выполнение строительства и в указанные сроки получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Последним днем для завершения строительства и, соответственно, для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является последний день IV квартала 2015 года, а именно 31.12.2015 года.

Таким образом, неустойка за неисполнение обязательства застройщика по передаче квартиры дольщику за период с 10.03.2016 года по 06.07.2016 года составила 103 615 рублей.

При этом суд не может принять во внимание доводы представителя ООО «И» о том, что обязанность Застройщика по договору исполнена полностью, в связи с чем оснований для взыскания неустойки не имеется. При этом суд исходит из следующего:

В силу п. 1 ст. 8 Закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии с частью 4 статьи 8 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», застройщик обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № было получено ООО «И» 04.03.2016 года.

На дату 06.07.2016 года акт приема-передачи квартиры истцом не подписан. При этом уведомление о приемке квартиры истец не получал, поскольку, как установлено судом, уведомление № от 23.03.2016 года было направлено на адрес: <адрес>, между тем как он фактически зарегистрирован по адресу: <адрес>.

Суд также не может согласиться с заявлением представителя ООО «И» о том, что М. не известил Застройщика о смене своего адреса, поскольку ДД.ММ.ГГГГ между сторонами было заключено Дополнительное соглашение к Договору участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, в котором адрес Дольщика значится как <адрес>. Таким образом, о том, что у М. изменился адрес ООО «И» стало известно не позднее ДД.ММ.ГГГГ, между тем как уведомление о готовности Застройщика передать объект долевого строительства датировано 23.03.2016 года.

В связи с вышеизложенным суд не находит правовых оснований для освобождения ООО «И» от уплаты неустойки.

По смыслу положений части 2 статьи 6, части 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства начисляется до момента получения участником уведомления о завершении строительства и необходимости принять квартиру - так как обязанность известить о завершении строительства возложена законом на застройщика.

Согласно п. 1 ст. 12 Закона, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Таким образом, неустойка за неисполнение обязательства застройщика по передаче квартиры дольщику подлежит взысканию за период с 10.03.2016 года по 06.07.2016 года.

Представленный расчёт неустойки судом проверен, в правовом и арифметическом отношении представленный расчёт является верным, контррасчёт суду не представлен.

Статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации признаёт неустойкой определённую законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. Согласно части 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

При этом в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»

разъяснено, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 ходатайство представителя Застройщика о снижении размера неустойки, суд на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, учитывая, что подлежащая взысканию неустойка несоразмерна последствиям нарушения обязательства, с учётом объёма и характера нарушения обязательств, периода просрочки, фактических обстоятельств дела, отсутствия у Дольщика убытков, вызванных нарушением обязательства, и компенсационную природу неустойки, полагает возможным снизить размер неустойки до 80 000 рублей.

При этом суд учитывает, что снижение размера неустойки в каждом конкретном случае является одним из предусмотренных законом правовых способов, которыми законодатель наделил суд в целях недопущения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. Критериями для установления явной несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть, в частности, длительность неисполнения обязательства либо другие обстоятельства.

С учётом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 263-О, положения приведённой выше статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой размера ущерба, причинённого нарушением обязательства. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае её 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 ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В силу п.п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении вопроса о взыскании компенсации морального вреда, подлежит применению Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», согласно ст. 15 которого, моральный вред, причиненный потребителю, 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, достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

В соответствии со ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителя» суд полагает частично удовлетворить требования М. о взыскании с ООО «И» компенсации морального вреда с учетом разумности и справедливости в размере 2 000 рублей.

Кроме того, согласно п. 6 ст. 13 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.

Учитывая несоблюдение Застройщиком добровольного порядка урегулирования спора, с ООО «И» подлежит взысканию штраф в размере 41 000 рублей, из которых 20 500 рублей - в пользу М., 20 500 рублей – в пользу Вологодской региональной общественной организации «О».

Таким образом, увеличенные исковые требования Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., подлежат удовлетворению частично.

ООО «И» заявлены встречные исковые требования к М. о взыскании денежных средств в размере 19 326 рублей 40 копеек.

Как уже было установлено выше, объектом долевого строительства по договору № от ДД.ММ.ГГГГ является однокомнатная квартира № №, общей проектной площадью 28,28 кв.м, кроме того площадь лоджии – 1,71 кв.м (с понижающим коэффициентом 0,5).

Установлено, что в соответствии с экспликацией к поэтажному плану многоквартирного дома площадь квартиры № составила 30,4 кв.м, то есть она увеличилась на 0,41 кв.м по сравнению с указанной в Договоре.

В соответствии с п. 2.3 Договора стороны договорились, что общая площадь квартиры и площадь лоджии/балкона будет уточнена ими после обмера площадей уполномоченной организацией. В случае, если фактическая площадь отличается от проектной в большую сторону, то Дольщик оплачивает разницу площади, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, установленной на момент последнего платежа Дольщика, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что требования ООО «И» о взыскании с М. денежных средств за увеличение площади объекта долевого строительства являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

При этом расчет, представленный ООО «И», судом проверен, является арифметически верным, контррасчет суду не представлен.

Таким образом, с М. в пользу ООО «И» подлежат взысканию денежные средства в размере 19 326 рублей 40 копеек.

На основании статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с М. в пользу ООО «И» также подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины пропорционально удовлетворённым требованиям в размере 773 рубля.

Поскольку судом удовлетворены требования Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., материального характера в размере 80 000 рублей, на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации размер государственной пошлины от указанной суммы составит 2 600 рублей. Кроме того, каждое требование неимущественного характера (компенсация морального вреда) подлежит оплате государственной пошлиной в размере по 300 рублей (подпункт 3 пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации). Итого в силу подпунктов 1 и 8 пункта 1 статьи 333.20 Налогового кодекса Российской Федерации размер государственной пошлины составит 2 900 рублей.

В связи с тем, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации М. освобожден от уплаты государственной пошлины, с ООО «И» на основании статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в указанном размере.

Руководствуясь ст.ст. 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «И» в пользу М. неустойку в размере 80 000 рублей, компенсацию морального вреда 2 000 рублей, штраф 20 500 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «И» в пользу Вологодской региональной общественной организации «О» штраф в размере 20 500 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах М., отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «И» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2 900 рублей.

Встречные исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «И» удовлетворить.

Взыскать с М. в пользу с Общества с ограниченной ответственностью «И» денежные средства в размере 19 326 рублей 40 копеек, а также расходы по оплате государственной пошлины – 773 рубля.

Решение суда может быть обжаловано в Вологодский областной суд через Вологодский городской суд в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Г.