Решение по гражданскому делу

Дело № 2-10853/2016

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Вологда 1 августа 2016 года

Вологодский городской суд Вологодской области в составе:

судьи Ш, при секретаре П;

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Вологодской региональной общественной организации «О» в интересах К., Я., Я., С к ЗАО «Г» о защите прав потребителей,

установил:

Вологодская региональная общественная организация «О», действуя в интересах К., Я., Я., С., обратилась в суд с иском к ЗАО «Г» о защите прав потребителей.

Требования мотивировала тем, что по условиям договоров участия в долевом строительстве № от 21.08.2014, № от 25.08.2014, № от 17.12.2014, ЗАО «Г» обязалось в срок не позднее 60 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (IV квартал 2015 года) передать участникам объекты долевого строительства, однако в срок до 01.03.2016 указанная обязанность не исполнена. Претензии истцов, направленные в адрес ответчика, оставлены без удовлетворения.

Просит взыскать в пользу К. – неустойку в размере 40 815 рублей, компенсацию морального вреда 5 000 рублей, штраф в свою пользу и в пользу ; в пользу Я. – неустойку в размере 16 534 рубля, компенсацию морального вреда 5 000 рублей, штраф в свою пользу и в пользу Я; в пользу Я. – неустойку в размере 16 534 рубля, компенсацию морального вреда 5 000 рублей, штраф в свою пользу и в пользу Я; в пользу С. – неустойку в размере 27 247 рублей, компенсацию морального вреда 5 000 рублей, штраф в свою пользу и в пользу С.

В судебном заседании представитель истца Вологодской региональной общественной организации «О» по доверенности Я исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика ЗАО «Г» по доверенности Е в судебном заседании против удовлетворения требований возражала по доводам, изложенным в отзыве. Пояснила, что срок передачи объектов долевого строительства застройщиком не нарушен, при этом ответственность в виде неустойки за нарушение срока ввода объекта в

эксплуатацию законом не предусмотрена. В случае удовлетворения исковых требований ходатайствовала о применении положений ст. 333 ГК РФ со ссылкой на незначительность периода просрочки передачи объектов долевого строительства, а также факт ввода в эксплуатацию жилого дома.

Представитель Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Вологодской области по доверенности М[redacted] в судебном заседании исковые требования полагала подлежащими удовлетворению.

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

В соответствии с частями 1, 3 статьи 4 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» 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.

Согласно положениям статьи 12 вышеуказанного Федерального закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу части 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой 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.

В соответствии с ч.4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. 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. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о

завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 21.08.2014 между ЗАО «[redacted]» (застройщик) и [redacted] (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу <адрес> по генплану в микрорайоне «<адрес>», и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона – участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (п.1.1 договора).

В соответствии с разделом 1 договора, по окончании строительства участнику долевого строительства передается трехкомнатная квартира №, расположенная в 7 секции на 1 этаже Объекта долевого строительства. Срок ввода объекта в эксплуатацию (7-8 секции) IV квартал 2015 года, передача квартиры производится не позднее 60 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию (пункт 1.3 договора).

В соответствии с п. 2.1 договора, цена договора определена сторонами в сумме 2 226 300 рублей из расчета 29 000 рублей за один квадратный метр проектной площади.

Обязанность по оплате цены договора исполнена [redacted] в полном объеме, что ответчиком не оспаривалось.

Согласно акту приема-передачи квартира была передана [redacted] 30.03.2016.

В соответствии с расчетом истца неустойка за период с 01.03.2016 по 25.03.2016 составляет 40 815 рублей (2 226 300 * 1/150 * 11% * 25). Расчёт судом проверен, является верным, правильность расчета ответчиком не оспорена, суд принимает его за основу.

25.08.2014 между ЗАО «[redacted]» (застройщик) и [redacted] (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу <адрес> по генплану в микрорайоне «<адрес>», и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона – участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (п.1.1 договора).

В соответствии с разделом 1 договора, по окончании строительства участнику долевого строительства передается однокомнатная квартира №, расположенная в 7 секции на 12 этаже Объекта долевого строительства. Срок ввода объекта в эксплуатацию (7-8 секции) IV квартал 2015 года, передача квартиры производится не позднее 60 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию (пункт 1.3 договора).

В соответствии с п. 2.1 договора, цена договора определена сторонами в сумме 1 238 515 рублей из расчета 34 300 рублей за один квадратный метр проектной площади.

Обязанность по оплате цены договора исполнена С[redacted]. в полном объеме, что ответчиком не оспаривалось.

Согласно акту приема-передачи квартира была передана С[redacted]. 09.04.2016.

Согласно расчету истца неустойка за период с 01.03.2016 по 30.03.2016 составляет 27 247 рублей (1 238 515 * 1/150 * 11% * 30). Расчёт судом проверен, является верным, правильность расчета ответчиком не оспорена, суд принимает его за основу.

17.12.2014 между ЗАО «Г[redacted]» (застройщик) и Я[redacted], Я[redacted]. (участники долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве №, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и(или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу <адрес> по генплану в микрорайоне «<адрес>», и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать соответствующий объект долевого строительства участникам долевого строительства, а другая сторона – участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства (п.1.1 договора).

В соответствии с разделом 1 договора, по окончании строительства участникам долевого строительства передается однокомнатная квартира №, расположенная в 7 секции на 13 этаже Объекта долевого строительства. Срок ввода объекта в эксплуатацию (7-8 секции) IV квартал 2015 года, передача квартиры производится не позднее 60 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию (пункт 1.3 договора).

В соответствии с п. 2.1 договора, цена договора определена сторонами в сумме 1 454 600 рублей из расчета 36 000 рублей за один квадратный метр проектной площади.

Обязанность по оплате цены договора исполнена Я[redacted] и Я[redacted] в полном объеме, что ответчиком не оспаривалось.

Согласно акту приема-передачи квартира была передана Я[redacted], Я[redacted] 19.04.2016.

Согласно расчету истца неустойка за период с 01.03.2016 по 31.03.2016 составляет 33 068 рублей (1 454 600 * 1/150 * 11% * 31). Расчёт судом проверен, является верным, правильность расчета ответчиком не оспорена, суд принимает его за основу.

Доводы ответчика об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований ввиду соблюдения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства с момента ввода объекта в эксплуатацию суд во внимание не принимает.

По условиям заключенных с истцами договоров застройщик принял на себя обязательство закончить строительство и ввести дом в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2015 года. Условия договора в данной части сторонами согласовано и не изменялось.

Таким образом, последним днем для ввода объекта в эксплуатацию являлось 31.12.2015, соответственно с 01.01.2016 начал течение срок для передачи объекта долевого строительства участникам.

В данном случае строительство дома было фактически завершено 22.03.2016, что подтверждается актом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования ст. 333 ГК РФ, при применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности (неустойкой) и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение Конституционного Суда РФ от 21 декабря 2000 года N 263-О).

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., 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.

Вместе с тем часть первая статьи 333 ГК Российской Федерации, предусматривающая возможность установления судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате совершенного им правонарушения, не предполагает, что суд в части снижения неустойки обладает абсолютной инициативой - исходя из принципа осуществления гражданских прав в своей воле и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 ГК Российской Федерации) неустойка может быть уменьшена судом при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. В противном случае суд при осуществлении судопроизводства фактически выступал бы с позиции одной из сторон спора (ответчика), принимая за нее решение о реализации права и освобождая от обязанности доказывания несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства (Определение Конституционного Суда РФ от 15.01.2015 N 7-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина [redacted] на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Принимая во внимание соответствующее заявление ответчика, а также учитывая незначительность периода просрочки передачи объекта, факт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, суд приходит к выводу о наличии оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ и снижении размера подлежащей взысканию неустойки, в пользу К[redacted] до 20 000 рублей, в пользу Я[redacted] до 8 000 рублей, в пользу Я[redacted] до 8 000 рублей, в пользу С[redacted] до 13 500 рублей.

Далее, суд учитывает разъяснения, изложенные в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», согласно которым, если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страховая, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров. Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» моральный вред, причинённый потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, 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 понесённых потребителем убытков.

Согласно п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №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.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. 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.

Суд считает, что компенсация морального вреда, с учетом обстоятельств дела и перенесенных истцами нравственных страданий, подлежит взысканию в размере 1 000 рублей – в пользу К[redacted]., 1 000 рублей – в пользу С[redacted], 500 рублей – в пользу Я[redacted]., 500 рублей – в пользу Я[redacted].

Согласно пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации N 2300-1 от 07.02.1992 «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.

Таким образом, с ответчика в пользу каждого из истцов подлежит взысканию штраф: в пользу К[redacted]. – 5 250 рублей, в пользу С[redacted]. – 3 625 рублей, в пользу Я[redacted]. – 2 125 рублей, в пользу Я[redacted]. – 2 125 рублей, в пользу Вологодской региональной общественной организации «О[redacted]» – 13 125 рублей (5 250 + 3 625 + 2 125 +2 125).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 1 985 рублей.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

взыскать с закрытого акционерного общества «Г[redacted]» в пользу К[redacted]. неустойку в размере 20 000 рублей, компенсацию морального вреда 1 000 рублей, штраф 5 250 рублей, всего: 26 250 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Г» в пользу С. неустойку в размере 13 500 рублей, компенсацию морального вреда 1 000 рублей, штраф 3 625 рублей, всего: 18 125 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Г» в пользу Я. неустойку в размере 8 000 рублей, компенсацию морального вреда 500 рублей, штраф 2 125 рублей, всего: 10 625 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Г» в пользу Я. неустойку в размере 8 000 рублей, компенсацию морального вреда 500 рублей, штраф 2 125 рублей, всего: 10 625 рублей.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Г» в пользу Вологодской региональной общественной организации «О» штраф в размере 13 125 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Г» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1 985 рублей.

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

Судья Ю.

Мотивированное решение изготовлено 05.08.2016.