КОПИЯ

Дело № 2-5061/2017

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Вологда 13 июня 2017 года

Вологодский городской суд Вологодской области в составе судьи Юкиной Т.Л., при секретаре Репиной А.С., с участием истца К[redacted], представителей истца по ордеру С[redacted], по устному ходатайству К[redacted] и К[redacted], представителя ответчика по доверенности К[redacted], представителя Управления Роспотребнадзора по Вологодской области по доверенности М[redacted], рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску К[redacted] к Обществу с ограниченной ответственностью Вологодское областное предприятие «Вологдаоблагроинвестстрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа,

установил:

30 октября 2014 года между К[redacted] (дольщик) и Обществом с ограниченной ответственностью Вологодское областное предприятие «Вологдаоблагроинвестстрой» (далее ООО ВОП «Вологдаоблагроинвестстрой») (застройщик) заключён договор № 2-2099/2014, в соответствии с условиями которого ответчик принимает истца в долевое участие в проектировании и строительстве 4-5 этажного 76-квартирного жилого дома переменной этажности по улице Горького (вблизи жилого дома № 160) в городе Вологде, дольщик обязуется профинансировать стоимость своей доли в размере 3 348 225 рублей, после сдачи объекта в эксплуатацию застройщик передаёт дольщику в собственность по акту приёма-передачи двухкомнатную квартиру № 69 на втором этаже ориентировочно общей площадью 69,49 кв.м.

По условиям договора срок сдачи дома в эксплуатацию – 2 квартал 2016 года, срок передачи дольщику квартиры - август 2016 года.

Мотивируя требования тем, что ответчиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства, истец К[redacted] обратилась в суд с иском, в котором просила взыскать с ответчика ООО ВОП «Вологдаоблагроинвестстрой» неустойку за период с 01 сентября 2016 года по 05 апреля 2017 года в размере 496 412 рублей 41 копейка, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей и штраф в соответствии с частью 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» в размере 298 206 рублей 20 копеек.

В дополнении к исковому заявлению истец указала, что при заключении договора долевого участия и после его заключения представители ответчика неоднократно высказывали истцу в устной форме обещания завершить строительство дома и передать объект долевого строительства истцу намного раньше срока, указанного в договоре, а именно, в январе 2016 года. В связи с этим истец приобрела бытовую технику (холодильник, микроволновую печь, стиральную машину, посудомоечную машину, газовую плиту, духовой электрический шкаф). Указанную технику истец была вынуждена хранить по месту жительства, что вызвало большие неудобства. Для выполнения отделочных работ в квартире требовались значительные денежные средства, в связи с чем истец 01 июля 2016 года заключила предварительный договор купли-продажи принадлежащей ей квартиры, находящейся по адресу: город Вологда, улица Северная, дом 24, квартира 37. В связи с неисполнением ответчиком обязательств по передаче истцу объекта долевого строительства в установленный срок истец не имела возможности заключить до 01 сентября 2016 года договор купли-продажи квартиры, в связи с чем заплатила покупателю неустойку в размере 30 000 рублей. 01 июля 2016 года истец заключила договор возмездного оказания услуг по дизайну квартиры с дизайнером К[redacted], уплатила по договору денежную сумму 47 835 рублей. 15 августа 2016 года истец заключила с Р[redacted] договор на выполнение строительно-отделочных работ в квартире. В связи с неисполнением ответчиком обязательств по передаче истцу объекта долевого строительства в установленный срок истец заплатила Р[redacted] неустойку в размере 21 000 рублей. 24 декабря 2016 года истец заключила с индивидуальным предпринимателем М[redacted] договор на поставку паркета, клея для установки паркета, лака и масла для обработки паркета согласно дизайн-проекту на общую сумму 101 550 рублей.

Хранение указанных материалов осуществлялось на складе предпринимателя, стоимость хранения составила 75 750 рублей.

В судебном заседании истец К[redacted], её представители по ордеру С[redacted], по устному ходатайству К[redacted] и К[redacted] исковые требования поддержали в полном объёме по основаниям, изложенным в иске и дополнении к нему. Против снижения размеров неустойки и компенсации морального вреда возражали, ссылаясь на недоказанность ответчиком оснований для их снижения.

Представитель ответчика ООО ВОП «Вологдаоблагроинвестстрой» по доверенности К[redacted] просил снизить размер компенсации морального вреда, а также неустойки, о чём представил письменные отзыв и ходатайство.

Выслушав истца, её представителей и представителя ответчика, заключение представителя Управления Роспотребнадзора по Вологодской области по доверенности М[redacted], полагавшей требования подлежащими удовлетворению, изучив материалы дела и оценив собранные по нему доказательства, суд пришёл к следующему.

Материалы дела не содержат доказательств передачи ответчиком объекта долевого строительства истцу в согласованный срок (не позднее 31 августа 2016 года).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено ответчиком 14 февраля 2017 года.

По акту приёма-передачи квартира передан К[redacted] 05 апреля 2017 года.

По акту приёма-передачи квартира истцу передана 05 апреля 2017 года. Доказательств изменения сторонами условия о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства также не представлено.

Согласно статье 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объёме причинённые убытки сверх неустойки.

В соответствии со статьёй 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При рассмотрении дела судом установлено, и не оспаривалось ответчиком, что истец исполнила обязательства, предусмотренные договором, и оплатила по договору стоимость квартиры.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в 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 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.

Факт нарушения срока передачи квартиры со стороны ответчика, в том числе ввиду наличия недостатков объекта долевого строительства, которые обнаружены истцом при осмотре квартиры и впоследствии устранялись ответчиком, достоверно установлен судом и подтверждён материалами дела.

В связи с нарушением ответчиком предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства у истца на основании части 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» возникло право на получение неустойки.

Представленный стороной истца расчёт неустойки судом проверен, является верным.

Разрешая спор, суд, руководствуясь положениями части 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, пришёл к выводу о том, что требование истца о взыскании неустойки за период с 01 сентября 2016 года по 05 апреля 2017 года обоснованно.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика неустойки, с учётом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 определения от 21 декабря 2000 года № 263-О, согласно которой положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой размера ущерба, причинённого нарушением обязательства, суд исходит из следующего.

На основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учётом объёма и характера нарушения ответчиком обязательств, цены договора, периода просрочки, фактических обстоятельств дела, наличия у истца убытков, вызванных нарушением обязательства (уплата неустойки по предварительному договору купли-продажи квартиры от 01 июля 2016 года в размере 30 000 рублей и по договору подряда на строительно-отделочные работы в квартире от 15 августа 2016 года в размере 21 000 рублей), принимая во внимание компенсационную природу неустойки, которая не должна служить средством обогащения, но при этом направлена на восстановление прав, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, суд находит, что подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, в связи с чем полагает возможным снизить размер неустойки до 150 000 рублей.

Суд считает, что данный размер неустойки соблюдает баланс интересов сторон, способствует восстановлению нарушенных прав истца и не отразится на деятельности ответчика.

Одновременно, суд полагает, что истец имела возможность избежать необходимости несения расходов на хранение паркета, клея для установки паркета, лака и масла для обработки паркета в размере 75 750 рублей, поскольку на момент заключения договора поставки (24 декабря 2016 года) она знала, что объект долевого строительства ей не передан, в связи с чем К[redacted] имела возможность договор поставки не заключать.

Бытовая техника была приобретена истцом в январе 2016 года, что следует из кассовых чеков, то есть задолго до установленного договором срока передачи квартиры.

Из материалов дела следует, что целью договора долевого участия в строительстве, заключённого между истцом и ответчиком, являлось приобретение в строящемся доме конкретной квартиры для личных нужд К[redacted], то есть для проживания.

Таким образом, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законом – Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Рассматривая требования истца о компенсации морального вреда, суд, руководствуясь требованиями статьи 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», статьёй 151 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о том, что требования истца о компенсации морального вреда являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

С учётом степени вины ответчика в нарушении прав истца, как потребителя, характера причинённых ей нравственных страданий, требований разумности и справедливости, суд приходит к выводу, что размер заявленной истцом компенсации морального вреда (100 000 рублей) подлежит снижению до 5000 рублей.

На основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за несоблюдение ответчиком в добровольном порядке удовлетворения установленных законом требований К[redacted] в размере 77 500 рублей.

Поскольку судом удовлетворены требования истца материального характера в размере 150 000 рублей, на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации размер государственной пошлины от указанной суммы составит 4200 рублей. Кроме того, 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 4500 рублей.

В связи с тем, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации истец освобождена от уплаты государственной пошлины, с ответчика на основании статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в доход бюджета муниципального образования «Город Вологда» подлежит взысканию государственная пошлина в указанном размере.

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

решил:

исковые требования К[redacted] удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Вологодское областное предприятие «Вологдаоблагроинвестстрой» в пользу К[redacted] неустойку в размере 150 000 рублей, компенсацию морального вреда 5000 рублей, штраф в размере 77 500 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Вологодское областное предприятие «Вологдаоблагроинвестстрой» в доход бюджета муниципального образования «Город Вологда» государственную пошлину за рассмотрение дела судом в размере 4500 рублей.

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

Судья Т.Л. Юкина

Мотивированное решение изготовлено 16 июня 2017 года.

Подлинный документ подшит в дело № 2-5061/2017 Вологодского городского суда Вологодской области. Секретарь _____

"КОПИЯ ВЕРНА"
Подпись судьи Т.Л. Юкина
Секретарь
(Инициалы, фамилия)
"07" сентября 2017 г.

РЕШЕНИЕ
не обжаловано, обжаловано,
оставлено без изменения,
вступило в законную силу
"16" августа 2017 г.
секретарь