

Подлинник

Дело № 2-1622/15

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

31 марта 2015 года

г. Красноярск

Свердловский районный суд г. Красноярска в составе председательствующего

судьи Авходиевой Ф.Г.,

при секретаре Максимовой Т.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО2 к ООО Строительная компания «Промстрой» о защите прав потребителя,

У С Т А Н О В И Л:

ФИО2 обратился в суд с вышеуказанным иском к ООО СК «Промстрой», в котором просит взыскать с ответчика неустойку в размере <данные изъяты> руб., убытки в размере <данные изъяты> руб., компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> руб., судебные расходы в размере <данные изъяты> руб., штраф.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между застройщиком ООО СК «Промстрой» и ООО «Енисей-Лифтстрой» заключен договор участия в долевом строительстве, согласно которого застройщик обязуется в срок до ДД.ММ.ГГГГ передать объект недвижимого имущества – квартиру строительный номер № находящуюся по строительному адресу: <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ООО «ЭКО» заключен договора уступки права требования от ООО СК «Промстрой», расчет с застройщиком произведен в полном объеме в размере <данные изъяты>. Жилое помещение передано истцам по акту–приема передачи только ДД.ММ.ГГГГ года, то есть с нарушением сроков сдачи согласно договора о долевом участии на 267 дней. В адрес застройщика направлена претензия (получено ДД.ММ.ГГГГ года) о выплате неустойки за задержку передачи объекта долевого строительства, однако требования претензии не выполнены до настоящего времени, ответа о рассмотрении в адрес истца не поступало. В результате нарушения ответчиком сроков передачи квартиры, истец был вынужден обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав, и возмещению убытков.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания по делу извещен надлежащим образом и своевременно, доверил представлять свои интересы представителю.

Представитель истца ФИО4 (действующая на основании доверенности <адрес>0 от ДД.ММ.ГГГГ года) в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить их в полном объеме по изложенным в иске основаниям. Суду пояснил, что истец исполнил свои обязательства по договору об участии в долевом строительстве дома надлежащим образом, им в полном объеме была оплачена стоимость квартиры. Однако, жилое

помещение передано истцу по акту приема-передачи лишь ДД.ММ.ГГГГ с нарушением срока на 267 дней, что нарушает права истца как потребителя, а так же как участника долевого строительства.

Представитель ответчика ООО СК «Промстрой» ФИО5 (действующий на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ года) в судебном заседании требования не признал, суду пояснил, что в связи с тем, что разрешение на ввод в эксплуатацию дома подписано администрацией <адрес> лишь ДД.ММ.ГГГГ года, это непосредственно повлияло на срок исполнения обязательств со стороны ответчика, поскольку до подписания вышеуказанного документа не было возможности передать квартиру истцу на законных основаниях, и поскольку частично вина в задержке передачи жилого помещения лежит не только на ответчике, но и на истце, который уклонялся от подписания акта приема-передачи квартиры, просил снизить размер неустойки согласно ст. 333 ГК РФ. Считает, что истец умышленно затягивал процесс приема жилого помещения, поскольку в его адрес ДД.ММ.ГГГГ было направлено письмо, с уведомлением о том, что ему надо явиться для принятия квартиры и подписания акта приема-передачи, однако истец направил своего представителя лишь ДД.ММ.ГГГГ года, таким образом злоупотребил своим правом. Кроме того, в расчете неустойки истец исходил из цены договора участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъятые> руб., вместе с тем согласно дополнительного соглашения к указанному договору от ДД.ММ.ГГГГ цена договора составляет <данные изъятые> руб.

Представитель третьего лица Управления Роспотребнадзора по <адрес> ФИО6 (действующая на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ года) в судебном заседании требования поддержала в полном объеме.

Суд, с учетом мнения сторон, считает возможным в силу ст. 167 ГПК РФ, рассмотрение дела в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования истца подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ч.1 ст. 454 "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от ДД.ММ.ГГГГ N 14-ФЗ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с п.1 ст.4 Федеральный закон от ДД.ММ.ГГГГ N 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 (далее - договор) 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.

Как установлено ст. 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать

имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

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

На основании ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В соответствии со ст. 702 ГК РФ, по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Согласно ст. 27 Закона РФ «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказание отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). В договоре о выполнении работ (оказании услуги), может предусматриваться срок выполнения работы (оказания услуги), если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами.

Согласно п.п. 1, 2, 3 ст. 6 Федерального закон от ДД.ММ.ГГГГ 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, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. 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. 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 ГК РФ.

В силу п. 9 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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 настоящим Федеральным законом.

В соответствии с п.3 ст. 4 указанного закона, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

На основании ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО СК «Промстрой» и ООО «Енисей-Лифтстрой» заключен договор участия в долевом строительстве № (л.д.7-10).

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ЭКО» и ФИО2 заключен договор уступки права требования № Н-57/1 (л.д.11-13).

Согласно п. 1.6 договора участия в долевом строительстве № <данные изъяты>, срок передачи квартиры участнику долевого строительства ДД.ММ.ГГГГ (л.д.7).

Согласно акта от ДД.ММ.ГГГГ приема-передачи <адрес> жилом доме по <адрес> д, застройщик предал, а участник принял в собственность квартиру, расчет произведен полностью, условия договора между сторонами считаются исполненными в полном объеме (л.д.14).

На основании справки от ДД.ММ.ГГГГ выданной ООО «Енисей-Лифтстрой» оплата по договору долевого участия «21-08/2012 от ДД.ММ.ГГГГ произведена полностью (л.д.15).

На основании вышеизложенного, и в связи с тем, что ответчик ООО СК «Промстрой» не отреагировал на полученную ДД.ММ.ГГГГ претензию (л.д.16-17) о выплате неустойки за задержку передачи объекта долевого строительства, неустойка и компенсация истцу на его расчетный счет не перечислена.

Поскольку истец в полном объеме выполнил свои обязательства, что подтверждается актом приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ года, подписанным директором ООО СК «Промстрой» - ФИО7, подтверждает, что ФИО2 на основании договора уступки права требования ДД.ММ.ГГГГ произведен расчет полностью (л.д.14), что так же подтверждается справкой от ДД.ММ.ГГГГ выданной ООО «Енисей-Лифтстрой» оплата по договору долевого участия <данные изъяты> от ДД.ММ.ГГГГ произведена полностью (л.д.15), суд считает, что обязательства принятые на себя истом исполнены в полном объеме.

Однако, как установлено судом и следует из представленных материалов дела, ООО СК «Промстрой» фактически не исполнило своих обязательств по договору, заключенному ДД.ММ.ГГГГ года, на претензию истца не отреагировали, действий к оплате неустойки не предприняли, доказательств обратного в суд не представлено.

Акт приема-передачи спорной квартиры подписан ДД.ММ.ГГГГ (л.д.14).

На основании ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно ст. 20 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей", если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

В силу ч. 2 ст. 6 Федеральный закон от ДД.ММ.ГГГГ N 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 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.

В силу ст. 12 Федеральный закон от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом 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.

Согласно п. 1.6 договора участия в долевом строительстве № <данные изъяты> срок передачи квартиры участнику долевого строительства ДД.ММ.ГГГГ (л.д.7), однако жилое помещение передано истцу по акту приема-передачи лишь ДД.ММ.ГГГГ (л.д.14).

Таким образом, за период со дня когда по договору уступки права требования передача товара потребителю должна была быть осуществлена, то есть с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 267 дней. Сумма неустойки составляет <данные изъяты>./100*8,25\300*2*267дней).

На основании вышеизложенного, и с учетом того, что ответчиком заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки, поскольку разрешение на ввод объекта в эксплуатацию подписано администрацией <адрес> ДД.ММ.ГГГГ года, и в данном случае расценивается как независимое от ответчика обстоятельство на которое он не мог повлиять, а передача жилых помещений без ввода в эксплуатацию не может производиться, так как влечет невозможность использования инвесторов своей собственности, суд приходит к выводу о том, что надлежит снизить размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ и взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за задержку передачи объекта долевого строительства в размере <данные изъяты> руб.

Кроме того, истцом было заявлено требование о взыскании убытков в размере <данные изъяты> руб. за оформление претензии и искового заявления.

В соответствии с п. 2 ст. 23.1 Закон РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей", в случае, если продавец, получивший сумму предварительной оплаты в определенном договором купли-продажи размере, не исполнил обязанность по передаче товара потребителю в установленный таким договором срок, потребитель по своему выбору вправе потребовать: передачи оплаченного товара в установленный им новый срок; возврата

суммы предварительной оплаты товара, не переданного продавцом. При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара.

Расчет убытков предоставленный истцом ответчик не оспаривал.

Таким образом, следствии нарушения ответчиком прав истца по несвоевременной сдачи объекта долевого строительства, и по независящим от истца обстоятельствам по оформлению документов о государственной регистрации права собственности, истец ФИО2 понес убытки в размере <данные изъяты> руб. в виде обращения за юридической помощью по составлению претензии и искового заявления, которые подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Поскольку в судебном заседании установлено, что ответчиком были допущены нарушения прав истца как потребителя, требования истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда, являются обоснованными.

При определении размера компенсации морального вреда суд исходит из закрепленного в ст. 1101 ГК РФ принципа разумности и справедливости, учитывает фактические обстоятельства дела, при которых были нарушены права ФИО2 как потребителя, степень вины ответчика, не исполнившего свои обязательства перед потребителем, и считает необходимым взыскать с ООО СК «Промстрой» в пользу ФИО2 денежную компенсацию причиненного морального вреда в сумме <данные изъяты> рублей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 (ред. от ДД.ММ.ГГГГ г.) "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.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" 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, суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона).

Претензия истца о добровольном возврате спорной суммы, не исполнена.

Поскольку требования истца подлежат удовлетворению, суд находит необходимым взыскать с ответчика в пользу ФИО2 штраф в размере 50% от взысканной у ответчика суммы в размере <данные изъяты> руб.

Таким образом, суд считает необходимым взыскать с ответчика ООО СК «Промстрой» в пользу ФИО2 подлежит взысканию неустойка в размере <данные изъяты> руб., убытки в размере <данные изъяты> руб., компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> руб., штраф в размере <данные изъяты> руб.

Доводы представителя ответчика ООО СК «Промстрой» о том, что истец намеренно затягивал подписание акта-приема передачи жилого помещения не нашли своего

подтверждения, поскольку согласно почтового идентификатора заказное письмо, направленное ответчиком в адрес истца, возвращено ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика по истечению срока хранения, при этом истец был лишен возможности лично обратиться в строительную компанию поскольку проживает в <адрес>.

Кроме того, в судебном заседании представитель ответчика ООО СК «Промстрой» просил снизить размер неустойки на основании того, что исчисление следует производить от суммы указанной в дополнительном соглашении от ДД.ММ.ГГГГ года, заключенном между ООО СК «Промстрой» и ООО «Енисей-Лифтстрой» об изменении п 4.1 и 4.1.1 договора № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ об изменении цены договора, которая составляет 268040 руб. из расчета <данные изъяты>. за 1 кв.м. общей расчетной площади объекта, а не из расчета суммы <данные изъяты> руб. указанной в договоре уступки права требования № Н-57\1. Однако представителем ответчика ООО СК «Промстрой» не предоставлено суду доказательств того, что указанное дополнительное соглашение о внесении изменений в договор № участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ прошло государственную регистрацию в установленном законе порядке в соответствии с требованиями ст. 452 ГК РФ, согласно которой соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор. На основании изложенного, довод о наличии такого дополнения правового значения не имеет.

В соответствии со ст. 98, 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В связи с вышеизложенным, суд считает необходимым взыскать с ООО СК «Промстрой» в пользу ФИО2 судебные расходы по оплате юридических услуг в размере <данные изъяты> рублей (л.д.24-26), что подтверждается соответствующими документами предоставленными истцом.

В силу ст. 103 ГПК РФ, предусматривающей взыскание с ответчика государственной пошлины, от уплаты которых истец был освобожден, с ответчика взыскивается государственная пошлина в доход государства в размере пропорционально удовлетворенным требованиям в сумме <данные изъяты> руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования ФИО2 к ООО Строительная компания «Промстрой» о защите прав потребителя - удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью строительная компания «Промстрой» в пользу ФИО2 неустойку в размере <данные изъяты> руб., убытки в размере <данные изъяты> руб., компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты> руб., штраф в размере <данные изъяты> руб., судебные расходы в размере ДД.ММ.ГГГГ руб.

В остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью строительная компания «Промстрой» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере <данные изъяты> руб.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Свердловский районный суд г.Красноярска в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Председательствующий

Ф.Г. Авходиева