КОПИЯ

Дело № 2-1764/2018

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 марта 2018 года г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Чесноковой Е.В.
при секретаре Шиленковой К.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted] к ООО «К Строй» о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

[redacted] обратился в суд с вышеуказанным исковым заявлением, указав, что [redacted] года между ним и застройщиком ООО «К-Строй» был заключен договор [redacted] (далее – договор) участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

По условиям договора ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить 48-ми квартирный жилой дом – 1 этап строительства по адресу: Калининградская область, [redacted], на земельном участке с кадастровым номером [redacted], и в течение двух месяцев после сдачи дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства [redacted] квартиру общей проектной площадью [redacted] кв.м. со строительным номером [redacted], расположенную в подъезде [redacted] на [redacted] этаже указанного дома, а участник долевого строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Истец взятые на себя обязательства по договору выполнил в полном объеме в размере [redacted] рублей, что подтверждается соответствующими платежными документами. Часть долевого взноса в размере [redacted] рублей оплачена за счет кредитных средств.

До настоящего времени дом в эксплуатацию не сдан, квартира застройщиком участнику долевого строительства не передана.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, просит взыскать неустойку за несоблюдение сроков договора за период с [redacted] года по [redacted] года в размере [redacted] рублей, компенсацию морального вреда [redacted] рублей, штраф в соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей».

Истец [redacted] в судебном заседании исковые требования поддержал по основаниям, изложенным в иске, просил их удовлетворить.

Ответчик ООО «К-Строй» извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, представителя для участия в судебном заседании не направил.

Третье лицо Управление Роспотребнадзора по Калининградской области извещено надлежащим образом, представителя для участия в судебном заседании не направило.

Заслушав объяснения истца, исследовав материалы дела и дав им оценку, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 6 настоящего Федерального закона 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 ..., за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (ч. 3 ст. 6 Федерального закона N 214-ФЗ).

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

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.

В соответствии с частями 4, 6 статьи 8 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.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи).

В силу п. 1 ст. 12 названного Федерального закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона N 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 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 судебном заседании установлено и подтверждается материалами дела, что _____ года между ООО «К-Строй» (застройщик) и _____ (участник долевого строительства), был заключен Договор участия в долевом строительстве _____, по условиям которого Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить указанный в настоящем договоре многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод данного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику в собственность указанный в настоящем договоре объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять указанный в настоящем договоре объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является однокомнатная квартира со строительным номером _ общей проектной площадью _____ квадратных метра, в подъезде № _ на _ этаже 18-ми квартирного жилого дома № _ - 1-й этап строительства квартала жилых домов, на земельном участке с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м. по адресу: Калининградская область, _____

В соответствии с пунктом 3.4 договора цена договора составляет _____ рублей.

Согласно п. 1.6 договора срок ввода дома в эксплуатацию – до _____ года. Срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства – в течение двух месяцев после ввода дома в эксплуатацию.

Данный договор _____ года зарегистрирован в установленном порядке в Управлении Росреестра по Калининградской области.

Дополнительных соглашений об изменении сроков ввода объекта в эксплуатацию, сроков передачи объекта истцу сторонами не подписывалось.

Истец свои обязательства по договору в части оплаты выполнил в полном объеме, что подтверждается материалами дела и не оспаривается ответчиком. Однако застройщиком квартира до настоящего времени _____ не передана.

В соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо не исполнившее или ненадлежащее исполнившее обязательства при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Поскольку в установленный договором срок квартира истцу не передана, многоквартирный дом в эксплуатацию не введен, обстоятельств, которые могли бы послужить основанием для освобождения ответчика от ответственности за ненадлежащее исполнение им своих обязательств по договору, в том числе обстоятельств непреодолимой силы, в судебном заседании не установлено, истец вправе требовать уплаты законной неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, поскольку такая передача не осуществлена в тот день, в который объект долевого строительства подлежал передаче, то есть до (_____ года.

Таким образом, исковые требования _____. о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства подлежат удовлетворению за указанный в иске период с _____ года по _____ года.

Размер неустойки с учетом процентной ставки рефинансирования (учетная ставка) на день подачи искового заявления, установленной ЦБ РФ с 18 декабря 2017 года в размере 7,75% годовых, за период с (_____ года за _____ дней просрочки составит согласно представленному истцом расчету _____ рублей (_____ рублей х 7,75%/300 х _____ дней просрочки х 2) и подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Согласно правовой позиции Президиума Верховного суда РФ, изложенной в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о том, что при разрешении вопросов об уменьшении размера неустойки, подлежащей уплате гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, на основании ст. 333 ГК РФ следует исходить из того, что применение названной статьи по таким делам возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов принятия такого решения.

Поскольку ответчиком заявлений о снижении размера неустойки не представлено, правовых оснований для уменьшения размера неустойки у суда не имеется.

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам-участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", поскольку Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ отношения по компенсации морального вреда не регулируются.

В соответствии с нормами ст. 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) 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.

Согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28 июня 2012 г. N 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.

Таким образом, требование истца о взыскании компенсации морального вреда, связанного с нарушением его прав потребителя, суд находит обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Принимая во внимание в соответствии с требованиями ст. 151 ГК РФ степень нравственных страданий истца, законные ожидания которой в связи с вложением крупной денежной суммы на строительство квартиры не были оправданы ответчиком, срок просрочки исполнения обязательства, а также принципа разумности и справедливости, компенсация морального вреда определяется судом в размере рублей.

В соответствии с 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Следовательно, размер штрафа за несоблюдение ответчиком в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя составит рублей (50% от рублей ( ).

Исходя из положений 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, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. Таким образом, с ответчика в доход местного бюджета подлежит уплате государственная пошлина от оплаты которой истец был освобожден при подаче иска в размере рублей (рублей+ рублей).

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «К-Строй» в пользу _____ неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства за период с _____ в размере _____ убля, компенсацию морального вреда _____ ублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере _____ рубля.

Взыскать с ООО «К-Строй» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере _____ рубля.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 26 марта 2018 года.

Судья Е.В. Чеснокова

«КСПИЯ» подпись судьи
Наименование должности уполномоченного работника ... федерального суда ...
Ик. суд ...
«26» 03 2018

Ленинградский районный суд г. Калининграда
пронумеровано и скреплено печатью 3 листов