КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Полесск 31 января 2017 года

Полесский районный суд Калининградской области в составе: председательствующего судьи Полиловой Л.А.,
при секретаре Ключниковой К.С.,
с участием представителя истицы Гордиенко Ю.К.,
представителя ответчика Канатьевой М.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к обществу с ограниченной ответственностью «Балтпластстрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, возмещении убытков, -

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском к ООО «Балтпластстрой» о взыскании неустойки за неисполнение обязательств по договору в размере рублей, компенсации морального вреда в размере рублей, возмещении убытков, понесённых в связи с арендой жилья, в размере рублей; всего истица просит взыскать в свою пользу рублей. В обоснование иска . сослалась на то, что 19 января 2015 года она и ООО «Балтпластстрой» (застройщик, ответчик) заключили договор № 5-8 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома. Согласно п. 1.1 договора, застройщик обязался в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) двухподъездный многоквартирный дом, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Полесск, ул. Пионерская, д. . После получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, передать в собственность участнику долевого строительства его долю – жилое помещение площадью 34,31 кв.м. на первом этаже, проектный номер жилого помещения , по вышеуказанному адресу. Срок передачи объекта участнику долевого строительства – 30 августа 2015 года. Стоимость объекта долевого строительства составила рублей (п. 2.2 договора). свои обязательства перед ООО «Балтпластстрой» по оплате выполнила. Однако, застройщик в установленный договором срок не передал ей квартиру. В связи с чем, в пользу истицы надлежит взыскать неустойку в размере рублей. Кроме того, действиями ответчика были причинены убытки, так как она была вынуждена снимать квартиру для проживания с двумя детьми. Расходы по найму жилого помещения составили рублей. Собственное жильё у истицы отсутствует. Также , полагает, что в соответствии с Законом «О защите прав потребителей», в её пользу подлежит взысканию компенсация морального вреда.

В судебное заседание истица не явилась, о его дате, времени и месте уведомлена надлежаще, причины неявки суду не сообщила, направила представителя для участия в судебном заседании.

Представитель истицы Гордиенко Ю.К. в судебном заседании исковые требования поддержала, просила их удовлетворить, пояснила, что застройщиком ООО «Балтпластстрой» нарушен срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства - истице . В соответствии с заключённым между ними договором от 19 января 2015 года, ответчик обязался передать истице квартиру в срок до 30 августа 2015 года. 16 декабря 2015 года и ООО «Балтпластстрой» было заключено дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома. Данным дополнительным соглашением был предусмотрен срок передачи объекта долевого строительства не позднее 31 июля 2016 года. Поскольку квартира не была передана участнику долевой строительства , в срок, установленный дополнительным соглашением, то неустойку надлежит взыскивать за весь период неисполнения застройщиком обязательств по договору, начиная с 31 августа 2015 года. В настоящее время многоквартирный дом по ул. Пионерской, в г. Полесске в эксплуатацию не введён, своих обязательств перед истицей застройщик до сих пор не исполнил. В конце 2014 года истица продала свой дом, чтобы рассчитаться с застройщиком, и вынуждена была снимать квартиру в г. Санкт-Петербурге. В связи с нарушением ООО «Балтпластстрой» срока передачи объекта долевого строительства, понесла убытки, связанные с наймом жилого помещения.

Представитель ответчика ООО «Балтпластстрой» Канатьева М.В. в судебном заседании исковые требования не признала, просила в их удовлетворении отказать, пояснила, что нарушение сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Полесск, ул. Пионерская, д. , связано с трудным материальным положением застройщика. ООО «Балстпластстрой», по мере возможности, ведёт работы по внутренней отделке объекта строительства, в настоящее время продлевается разрешение на строительство многоквартирного дома. Удовлетворение исковых требований ещё больше затруднит материальное положение застройщика, в связи с чем, будут нарушены права других дольщиков, поскольку общество вынуждено будет изыскивать средства на оплату неустойки истице. ООО «Балтпластстрой» прилагает все усилия, чтобы в кратчайшие сроки ввести многоквартирный дом в эксплуатацию и передать дольщикам жилые помещения. Ходатайствовала о снижении неустойки и штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ, просила учесть при этом материальное положение застройщика, длительность нарушения обязательств и их последствия, а также интересы других дольщиков. Отметила, что , заключив с ответчиком 16 декабря 2015 года дополнительное соглашение, добровольно внесла изменения в договор долевого участия. Таким образом, нарушение обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства следует исчислять, согласно условиям дополнительного соглашения, с 01 августа 2016 года. При этом, полагала, что сумма компенсации морального вреда завышена и подлежит уменьшению.

Третье лицо Логачев Л.Б. в судебное заседание не явился, о его дате, времени и месте уведомлен надлежаще, причины неявки суду не сообщил, не ходатайствовал об отложении судебного разбирательства.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу части 1 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые акты РФ», 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.

Согласно ч. 1 ст. 6 вышеуказанного 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 и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

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 (часть 2 настоящей статьи).

На основании частей 1, 2 и 3 статьи 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые акты РФ», передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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 силу ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных

правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ч. 1 ст. 12 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Из материалов дела следует, что 19 января 2015 года между истицей (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «Балтпластстрой» (застройщик) был заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 5-8, предметом которого является долевое участие участника долевого строительства и застройщика в возведении двухподъездного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в цокольном этаже, расположенного по адресу: РФ, Калининградская область, г. Полесск, ул. Пионерская, 5, на земельном участке с кадастровым номером 39:10:0 037:5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, застройщик обязался передать участнику долевого строительства указанный в настоящем договоре объект долевого строительства, а участник долевого строительства – уплатить застройщику обусловленную договором цену и принять указанный в договоре объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение на первом этаже с проектным (строительным) номером . Общей строительной площадью 34,31 кв.м. (п. 1.1 договора).

В соответствии с п. 2.2 договора, стоимость участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (цена договора) составляет рублей.

Оплата цены договора истицей произведена в полном объёме, что подтверждено также представителем ответчика в судебном заседании. Претензий по оплате стоимости объекта долевого строительства в полном объёме общество к не имеет.

Пунктом 1.6 договора предусмотрен срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и одновременно его приёма участником долевого строительства – до 30 августа 2015 года.

16 декабря 2015 года между застройщиком ООО «Балтпластстрой» и заключено дополнительное соглашение к договору № 5-8 от 19 января 2015 года участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Согласно данному соглашению, стороны по взаимному согласию внесли изменения, в том числе в п. 1.6 договора, указав срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 31 июля 2016 года.

Договор и соглашение зарегистрированы в Управлении Росреестра по Калининградской области в установленном законом порядке.

В силу п. 1 ст. 453 ГК РФ, при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об

изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Довод представителя истицы о том, что неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства подлежит взысканию с даты, установленной договором участия в долевом строительстве в качестве срока передачи объекта участнику долевого строительства, то есть с 31 августа 2015 года, поскольку застройщиком и в установленный дополнительным соглашением срок, не позднее 31 июля 2016 года, объект долевого строительства так и не был передан истице, несостоятелен и основан на неверном толковании закона.

Тем не менее, по общему правилу изменение договора влечёт изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

По условиям договора долевого участия в строительстве от 19 января 2015 года, объект долевого строительства подлежал передаче истице до 30 августа 2015 года.

Поскольку к установленному сроку объект долевого строительства не был передан , то с указанной даты подлежала начислению и выплате неустойка.

Дополнительное соглашение, которым изменён срок передачи истице объекта долевого строительства, было заключёно и ООО «Балтпластстрой» 16 декабря 2015 года, то есть после истечения предусмотренного договором долевого участия в строительстве срока создания и передачи квартиры, с которым закон связывает начало начисления неустойки. Условий об освобождении ответчика от исполнения возникшего до заключения дополнительного соглашения обязательства по уплате неустойки данное соглашение не содержит.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что с ООО «Балтпластстрой» в пользу истицы подлежит взысканию неустойка, предусмотренная ч. 2 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004, за период с 31 августа по 15 декабря 2015 года и за период с 1 августа 2016 года по день вынесения решения суда, поскольку до настоящего времени многоквартирный жилой дом в эксплуатацию не введён, а объект долевого строительства, соответственно, участнику долевого строительства не передан.

При подсчёте размера неустойки суд принимает во внимание, что с 01 января 2016 года Банком России не устанавливается самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России.

В соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России», с 01 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определённому на соответствующую дату. С 19 сентября 2016 года размер ключевой ставки определён 10%.

Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства составляет: x 10% / 300 x 291 дней x 2 = рубль копейки.

В силу п. 1 ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способов обеспечения исполнения обязательств и мер имущественной ответственности за их исполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной её несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойки законной или договорной.

Принимая во внимание ходатайство представителя ответчика в судебном заседании о снижении размера неустойки, а также компенсационную природу неустойки, учитывая при этом конкретные обстоятельства данного дела, длительность допущенной ответчиком просрочки, исходя из обязанности суда устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причинённого в результате конкретного правонарушения, принципов разумности и справедливости, суд полагает необходимым снизить размер неустойки до рублей.

Поскольку законом № 214-ФЗ не урегулированы положения о взыскании компенсации морального вреда, суд полагает возможным в данном случае применить ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», поскольку объект долевого строительства приобретён истицей исключительно для личных и семейных нужд.

В силу указанной статьи, 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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесённых потребителем убытков.

В ходе судебного разбирательства нашёл своё подтверждение факт нарушения прав истицы как потребителя.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ, компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости

Учитывая обстоятельства дела, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу компенсацию морального вреда в размере рублей.

По смыслу 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 независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Таким образом, сумма штрафа составит рублей. Вместе с тем, учитывая, что штраф является разновидностью санкции, установленной законом за ненадлежащее исполнение возникших перед потребителем обязательств, поэтому применяя положения ст. 333 ГК РФ, суд, учитывая конкретные обстоятельства дела, считает размер штрафа несоразмерным последствиям нарушения обязательства, не отвечающим требованиям разумности и справедливости, и полагает необходимым снизить его до рублей.

Рассматривая требование о возмещении убытков в размере рублей, суд приходит к выводу, что данное требование удовлетворению не подлежит, поскольку отсутствует причинно-следственная связь между расходами истицы по найму комнаты в квартире № дома № , расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 16-я линия, и неисполнением застройщиком ООО «Балтпластстрой» обязательств по передаче ей (истице) объекта долевого строительства, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Полесск, ул. Пионерская, . Из объяснений матери истицы следует, что зарегистрирована по адресу: г. Полесск, ул. Шевчука, д. , кв. , с 2014 года истица проживает в г. Санкт-Петербурге на съемной квартире.

Довод представителя истицы о том, что истица могла бы за плату сдавать жилое помещение в г. Полесске, тем самым получить доход, основан на вероятном предположении и не может быть принят ко вниманию суда.

В силу ч. 1 ст. 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. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

На основании изложенного, с ООО «Балтпластстрой» в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, с учётом положений п.п. 1 и 3 ст. 333.19 НК РФ, в размере рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198, 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Балтпластстрой» в пользу неустойку в размере рублей, компенсацию морального вреда в размере рублей, штраф в размере рублей.

В остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Балтпластстрой» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере рублей.

Настоящее решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Полесский районный суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 05 февраля 2017 года.

Судья подпись Л.А. Полилова

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
Наименование должности
уполномоченного работника аппарата
федерального суда общей юрисдикции
секретарь с/з
05.02.17 (инициалы, фамилия)

Полесский районный суд
Калининградской области
пронумеровано и скреплено
печатью 4 листов
подпись