Дело №2-1987/2018

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

18 мая 2018 года г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Мухиной Т.А. ,
при секретаре Морозовой О.В.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «К Строй» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

У С Т А Н О В И Л:

обратился в суд с названным иском, указав, что 19 сентября 2014 года между истцом и застройщиком ООО «К Строй» был заключен договор №07/04/2014КС участия в долевом строительстве многоквартирного дома. По данному договору ответчик обязался построить жилое помещение (квартиру), расположенную по адресу: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Малое Исаково, а участник долевого строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену и принять объект.

В соответствии с условиями договора застройщик обязался ввести дом в эксплуатацию до 07 июля 2016 года и в течение двух месяцев передать объект долевого строительства участнику долевого строительства.

Истец взятые на себя обязательства выполнил в полном объеме, что подтверждается соответствующими платежными документами.

Между тем, в нарушение условий договора застройщик квартиру по состоянию на дату обращения в суд с иском не передал истцу.

Учитывая положения закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» истец просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта за период с 07 июля 2016 года по 16 ноября 2016 года в размере рублей, компенсацию морального вреда рублей, а также штраф в соответствии с законом «О защите прав потребителей» за неисполнение в добровольном порядке требований истца.

Истец в судебном заседании иск поддержал по основаниям, изложенным в иске, просил иск удовлетворить.

Представитель ООО «К Строй» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Ходатайств об отложении дела слушанием не поступало.

Третье лицо по делу Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Калининградской области в судебное заседание своего представителя не направило, извещено надлежащим образом.

Заслушав истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов ...» 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 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.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 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).

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 (часть 3 настоящей статьи).

На основании частей 1, 2 и 3 статьи 8 настоящего Федерального закона 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 судебном заседании установлено и подтверждается материалами дела, что 19 сентября 2014 года между ООО «К Строй», именуемое в дальнейшем Застройщик, и ., именуемым в дальнейшем Участник долевого строительства, был заключен Договор участия в долевом строительстве № 07/04/2014КС, предметом которого является долевое участие Участника долевого строительства и Застройщика в возведении многоквартирного жилого дома №4 по ГП с нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 39:03:030228:88 по адресу: Калининградская область, Гурьевский р-н, пос. Малое Исаково. После получения разрешения на ввод данного жилого дома в эксплуатацию застройщик обязуется 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 квартира со строительным номером общей проектной площадью 34,13 квадратных метров,

состоящая из одной комнаты, расположенная на 2 этаже в подъезде 1 многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 3.4 договора цена договора составляет рублей.

Пунктом 1.6 договора плановый срок окончания строительства установлен 07 июля 2016 года, срок передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в течение двух месяцев после сдачи дома в эксплуатацию.

Договор зарегистрирован в Управлении росреестра в установленном законом порядке.

16 ноября 2016 года сторонами подписано дополнительное соглашение, согласно которому п.1.6 договора изложен в следующей редакции: «застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию в срок не позднее 12 апреля 2018 года и в течение двух месяцев после сдачи дома в эксплуатацию передать объект участнику долевого строительства».

Факт исполнения своих обязательств истцом . ответчиком не оспаривается.

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).

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

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон 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 Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная этой частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 названного выше закона 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 смыслу приведенной нормы закона, согласие на изменение договора в части переноса срока передачи объекта для участника долевого строительства является правом, а не обязанностью.

Как установлено судом, по условиям договора долевого участия в строительстве от 19 сентября 2014 г., заключенного истцом и ООО «К Строй», завершение

строительства многоквартирного дома планировалось в срок до 07 июля 2016 года, а объект долевого строительства подлежал передаче истцу в течение двух месяцев после сдачи дома в эксплуатацию.

Поскольку к 07 сентября 2016 г. объект долевого строительства не был передан истцу, то с указанной даты подлежала начислению и выплате неустойка.

Дополнительное соглашение, которым изменен срок передачи истцу объекта долевого строительства, было заключено уже после нарушения сроков окончания строительства, то есть после истечения предусмотренного договором долевого участия в строительстве срока создания и передачи квартиры, с которым закон связывает начало начисления неустойки.

При этом указанное дополнительное соглашение не содержит условий об освобождении общества от исполнения возникшего до его заключения обязательства по уплате истцу неустойки.

При таких обстоятельствах основания для освобождения общества от обязательства по уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу за период с 07 сентября 2016 года по 16 ноября 2016года отсутствуют.

Период просрочки выполнения ответчиком своих обязательств по передаче истцу объекта долевого строительства, с учетом исковых требований, составляет с 07 сентября 2016 года по 16 ноября 2016 года 71 день.

Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства составляет руб. (рублей х 7,25% : 300 х 71 дней х 2).

Статьей 330 Кодекса установлено, что 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 1 статьи 333 Кодекса, 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.

Между тем, ходатайств о снижении размера неустойки ответчиком не заявлено.

Поскольку законом №214-ФЗ не урегулированы положения о взыскании компенсации морального вреда, суд полагает возможным в данном случае применить статью 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», в соответствии с которой моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом …) 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 понесенных потребителем убытков.

В судебном заседании нашел свое подтверждение факт нарушения прав истца как потребителя.

Учитывая обстоятельства дела, период просрочки передачи истцу объекта долевого строительства, степень нравственных страданий истца, требования разумности и справедливости, принимая во внимание все обстоятельства дела, суд полагает подлежащей взысканию с ответчика компенсации морального вреда в размере рублей.

С учетом положений статьи 13 Закона РФ « О защите прав потребителей », принимая во внимание обстоятельства дела, подлежит взысканию штраф 50% от взыскиваемой суммы в пользу истца в размере) руб. (50% от) + руб.).

Исходя из положений части 1 статьи 98 ГПК РФ, пунктов 1 и 3 статьи 333-19 НК РФ, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина из требований имущественного характера в размере рублей, из требований неимущественного характера –) рублей, всего в общей сумме – рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «К Строй» в пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта за период с 07 сентября 2016 года по 16 ноября 2016 года в размере рубля, компенсацию морального вреда рублей, штраф в размере) руб.

Взыскать с ООО «К Строй» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере руб.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца со дня изготовления решения мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 22 мая 2018 года.

Судья: