

24

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30 октября 2019 года

г. Тула

Центральный районный суд г. Тулы в составе:

председательствующего Прямыцыной Е.А.

при секретаре Сладковой В.О.,

с участием истца

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2270/2019 по
иску . к ООО «Восход» о взыскании неустойки,
установил:

обратилась в суд с иском к ООО «Восход» о взыскании неустойки, ссылаясь на то, что между ней и ООО «Восход» был заключен договор от 17 августа 2016 года № 139, в соответствии с которым ответчик обязался в предусмотренный договором срок (п.1.2) построить (создать) с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым № 71:30:030113:6191 по адресу: г.Тула, Пролетарский район ул. Шухова.

В соответствии с п. 1.2 договора долевого участия ответчик обязан не позднее 30 июня 2018 года передать ей однокомнатную квартиру, имеющую строительный номер 139, расположенную на втором этаже, секция 2, в осях 13с-4с(15с); Гс(Дс)-Лс дома номер 4 (поз.4 по ГП), общей проектной площадью 40,4 кв.м. Однако квартира не передана до настоящего момента.

Она полностью исполнила свои обязательства по договору, в т.ч. оплатила стоимость квартиры в размере 1 757 400 руб.

На данный момент она ждет передачи квартиры более года, проживает в крайне стесненных жилищных условиях. Сроки сдачи дома переносятся. Считает, что ответчик, нарушая сроки передачи объекта, причинил ей моральный вред, который она оценивает в 50 000 рублей.

21.02.2019 г. ответчику была подана претензия с просьбой уплатить неустойку. Ответа на претензию она не получила.

По изложенным основаниям просит суд взыскать с ООО «Восход» в ее пользу неустойку за период с 01 июля 2018 г. по 10 июля 2019 г. в сумме 325 119 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 50 000 рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в ее пользу за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме, просила удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Восход» в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, в письменных возражениях на исковое заявление представитель ответчика по доверенности Шандрова Е.А. полагала расчет неустойки завышенным. Требования о взыскании штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы считает не обоснованными, поскольку застройщиком приняты все возможные меры к добровольному урегулированию спора. В случае удовлетворения заявленных требований просила суд применить положения ст. 333 ГК РФ к требованиям истца о взыскании неустойки, штрафа, уменьшить размер компенсации морального вреда.

Представитель управления Роспотребнадзора по Тульской области в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен надлежащим

образом, причину неявки суду не сообщил.

В силу положений ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав истца _____ исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

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 (ст. 309 ГК РФ).

Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода (п. 1 ст. 314 ГК РФ).

Как указано в ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

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 (п. 1 ст. 330 ГК РФ).

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 (ст. 4).

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 (ч. 1 ст. 6).

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 (ч. 2 ст. 6).

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 (ч. 3 ст. 6).

На основании ч. 9 ст. 4 указанного Федерального закона 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми ГК РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Следовательно, 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».

Как следует из материалов дела и установлено судом, 17.08.2016г. между и ООО «Восход» заключен договор №139 об участии в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (далее по тексту «объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии полной оплаты участником цены договора, по акту приема-передачи передать объект.

Объектом долевого строительства по указанному договору является однокомнатная квартира №139, располагающаяся на втором этаже, в секции 2, в осях 13с-14с (15с); Гс (Дс) – Кс дома номер 4 (поз.4 по ГП), общей проектной площадью 40, 4 кв.м, включая площадь лоджии с коэффициентом 0,5 (лоджия проектной площадью 3,9 кв.м.), в том числе жилой 14,0 кв.м, по строительному адресу: г. Тула,

Пролетарский район, по ул. Шухова, на земельном участке с кадастровым номером № 71:30:030113:6191.

На момент заключения договора долевого участия в строительстве согласованная сторонами цена договора составила 1760 руб., из которых стоимость объекта составляет 1757400 руб., стоимость услуги по государственной регистрации права договора и оформлению права собственности составляет 3500 руб. (п. 4.1 договора).

Участник оплачивает застройщику цену настоящего договора в следующем порядке (п. 4.1 договора): первый взнос собственными денежными средствами в размере 1230180 руб., но не позднее 30.12.2016г.

Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истцом исполнена в полном объеме с соблюдением установленных договором сроков, что подтверждается чеками-ордерами.

Факт исполнения участниками долевого строительства своих обязанностей по договору с соблюдением установленных сроков ответчиком не оспаривался.

Указанный выше договор на участие в долевом строительстве многоквартирного дома прошел в установленном порядке государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

Как усматривается из договора участия в долевом строительстве, его заключение основано на нормах законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Вместе с тем, квартира, расположенная в указанном выше многоквартирном доме, истцу не передана.

Таким образом, суд приходит к выводу, что имеет место нарушение прав истца на своевременную передачу объекта долевого строительства.

В связи с пропущенными сроками передачи объекта истец обратился к ответчику с претензией, в которой просил выплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта строительства, на которую от последнего ответа не поступило.

Анализируя доводы ответчика, с учетом норм гражданского законодательства и положений Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, суд не может принять их во внимание, поскольку ни один из них не свидетельствует о наличии обстоятельств, освобождающих застройщика от ответственности за неисполнение своих обязательств по передаче объекта долевого строительства в сроки, установленные договором.

Согласно ст.12 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В соответствии с ч. 3 ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Как указано в ч. 1 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.

Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле (ч. 1 ст. 57 ГПК РФ).

Каких-либо данных, соответствующих названным процессуальным требованиям, указывающих на наличие достигнутого между сторонами соглашения об изменении условий договора в части сроков ввода объекта долевого строительства в

эксплуатацию и передачи его дольщикам до их истечения в порядке, предусмотренном договором, как того требуют вышеназванные положения закона и договора, стороной ответчика суду не представлено. Обстоятельств, освобождающих застройщика (ответчика по делу) от ответственности за неисполнение своих обязательств, по делу также не установлено.

Оценивая обоснованность требований истца о взыскании неустойки, суд исходит из следующего.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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 этой частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с п. 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, в частности ст. 452 ГК РФ.

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 17.08.2016г. срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома определен не позднее четвертого квартала 2017г., срок передачи объекта в течение шести месяцев исчисляемого с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Поскольку объект долевого строительства не был передан истцу, подлежит начислению и выплате неустойка.

Расчет, представленный истцом за несвоевременное исполнение обязательства по договору судом проверен и признан не верным в части определенного истцом начала возникновения просрочки исполнения обязательства.

Так, в силу пункта 1 статьи 190 Гражданского кодекса РФ установленный сделкой срок, определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало (статья 191 ГК РФ).

Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день (статья 193 ГК РФ).

Учитывая приведенные правовые нормы, а также то, что 30 июня 2018 г. приходится на нерабочий день, последним днем для исполнения обязательства для ответчика являлось 02 июля 2018 г. В связи с чем расчет неустойки будет следующим:

с 03.07.2018 г. по 10.07.2019 г.: $1\,757\,400 \times 373 \text{ дн.} \times 7,5 \% \times 1/300 \times 2 = 327\,755$ руб. 10 коп.

Разрешая вопрос о применении ст. 333 ГК РФ и снижении суммы неустойки по ходатайству представителя ответчика, суд принимает во внимание установленные в ходе рассмотрения дела обстоятельства и приходит к следующему.

Из смысла положений ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следует, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер и не может служить источником обогащения.

В силу положений ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

С учетом позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 21.12.2000г. № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

В данном случае суд учитывает конкретные обстоятельства дела, период допущенной ответчиком просрочки, принятие ответчиком конкретных мер, направленных на исполнение договорных обязательств, что подтверждается перепиской ответчика с коммунальными организациями по вопросам обеспечения дома коммунальными ресурсами, принимает во внимание, что неустойка носит воспитательный и карательный характер для одной стороны и одновременно, компенсационный, то есть, является средством возмещения потерь, вызванных нарушением обязательств для другой стороны, и не может являться способом обогащения одной из сторон, принцип соразмерности нарушенному праву и полагает, что заявленный ко взысканию размер неустойки не соответствует требованиям разумности и справедливости, явно несоразмерен нарушенному обязательству.

Учитывая изложенное, суд полагает снизить сумму неустойки за период до 200 000 руб.

Разрешая требования истца о компенсации морального вреда, суд руководствуется следующим.

В соответствии со ст.ст. 1099, 1100, 1101 ГК РФ моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права граждан, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от вины причинителя вреда в случаях, предусмотренных законом. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

На основании ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем на основании договора с ним, прав потребителя подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Исходя из конкретных обстоятельств дела (периода нарушения ответчиком сроков исполнения договорных обязательств, действий сторон в период просрочки исполнения обязательств), представленных доказательств характера и объема, причиненных истцу нравственных страданий, суд с учетом требований разумности и справедливости полагает подлежащей взысканию в пользу истца сумму компенсации морального вреда в размере 3000 руб.

Кроме того, 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 (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Сумма штрафа составит: $(200\ 000 + 3\ 000) \times 50\% = 101\ 500$ руб.

Вместе с тем, суд полагает, что, поскольку штрафные санкции не должны быть направлены на обогащение стороны, имеют своей целью установление баланса прав и интересов сторон, в связи с чем усматривает правовые основания для удовлетворения ходатайства ответчика и уменьшения размера штрафа, подлежащего взысканию с ООО «Восход» в пользу истца, до 50 000 руб.

При подаче искового заявления истец был освобожден от уплаты государственной пошлины в соответствии с п.п. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ.

Согласно ч. 1 ст. 103 ГПК РФ госпошлина, от уплаты которой освобожден истец, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

С учетом размера удовлетворенных требований истца имущественного характера, а также удовлетворения требований истца неимущественного характера, с ООО «Восход» подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета муниципального образования г. Тула в размере 5200 руб., по требованию имущественного характера и 300 руб. по требованию о компенсации морального вреда.

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

исковые требования к ООО «Восход» о
взыскании неустойки удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Восход» в пользу
неустойку в размере 200 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб., штраф в размере 50 000 руб., а всего взыскать 253 000 (двести пятьдесят три тысячи) руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований
отказать.

Взыскать с ООО «Восход» в доход бюджета муниципального образования
города Тулы государственную пошлину в размере 5 500 (пяти тысяч пятисот) руб.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам
Тульского областного суда путем подачи апелляционной жалобы в Центральный
районный суд г. Тулы в течение месяца со дня принятия решения суда в
окончательной форме.

Председательствующий

Подпись

Прямыцына Е.А.

Мотивированное решение изготовлено 04 ноября 2019 года



проту
печат
подпис

