

Ленинский районный суд г. Кирова

Текст документа № 2-1875/2022 ~ М-1456/2022

Выбор документа Дата добавления
1 Решение 25.04.2022

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

05 апреля 2022 года г. Киров

Ленинский районный суд г.Кирова в составе:

судьи Грухиной Е.С.,

при секретаре Лопатиной С.А.,

с участием истца Р. .,

представителя ответчика Трещалиной Ю.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1875/2022 (43RS0001-01-2022-002156-68) по иску Б. В. к ООО «Квартал» о взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

В. . обратилась в суд с иском (с учетом заявления об уточнении исковых требований от {Дата изъята}) к ООО «Квартал» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, указывая, что {Дата изъята} между истцом и ответчиком ООО «УКС КЧУС» (в настоящее время - ООО «Квартал») был заключен Договор о долевом участии в строительстве жилья {Номер изъят}, в соответствии с которым ответчик (Застройщик) обязался в срок не позднее {Дата изъята} построить на земельном участке 11-ти этажный жилой многоквартирный дом общей площадью 19 436 кв.м., расположенный по строительному адресу: {Адрес изъят}, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в течение 150 дней передать истцу объект долевого строительства - двухкомнатную квартиру {Номер изъят} (строительный номер по проекту), расположенную на 7 этаже 2-й секции 1-й очереди строительства общей площадью согласно проектной документации 49,5 кв.м (с учетом приведённой площади лоджии – 51,6 кв.м.). Истец обязался оплатить ответчику обусловленную Договором цену - 1 920 142 руб. в течение 5 рабочих дней с момента регистрации Договора. Договор в соответствии с действующим законодательством был зарегистрирован {Дата изъята}. Свои обязательства внесению денежных средств истец исполнил своевременно и в полном объеме. Объект долевого строительства должен быть передан истцу в срок не позднее {Дата изъята}. Однако, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не получено до настоящего времени, соответственно, не подписан и акт приема-передачи истцу объекта долевого строительства. За период просрочки исполнения обязательства по передаче истцу объекта долевого строительства с {Дата изъята} по {Дата изъята} (456 дней) размер неустойки, согласно расчета по периодам действия ставки, составляет 317399 руб. 47 коп. Истец обращался {Дата изъята} к ответчику с претензией о выплате неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с {Дата изъята} по {Дата изъята}, однако никакого ответа не последовало. Также, существенно нарушив свои обязательства по вышеуказанному договору долевого участия в строительстве жилья (а именно значительно просрочив передачу объекта долевого строительства в собственность истца), ответчик причинил последнему моральный вред, который выразился в серьезных переживаниях по поводу перспективы исполнения ответчиком своих обязательств перед ним вообще. Кроме того, истец несет убытки, связанные с арендной квартиры. Просит взыскать с ответчика ООО «Квартал» в свою пользу неустойку за просрочку передачи

долевого строительства за период с {Дата изъята} по {Дата изъята} в размере 317399 руб. 47 коп., компенсацию морального вреда в сумме 100 000 руб. убытки, связанные с арендной жилья и оплатой коммунальных услуг за период с {Дата изъята} по {Дата изъята} в размере 195327 руб., почтовые расходы в размере 985 руб. 36 коп., а также штраф.

В судебном заседании истец В. поддержала исковые требования, подтвердила изложенное в исковом заявлении, дополнительно пояснила, что зарегистрирована по адресу: {Адрес изъят}, после вступления в брак съехала из квартиры по месту регистрации, доказательств вынужденности съезда из квартиры не имеется, просила иск удовлетворить.

Представитель ответчика Трещалина Ю.В. в судебном заседании с исковыми требованиями не согласилась по доводам, изложенным в письменных возражениях на иск, просила предоставить отсрочку исполнения решения до {Дата изъята}.

Третье лицо Управление Роспотребнадзора по Кировской области в судебное заседание не явилось, извещено просит рассмотреть дело в отсутствие его представителя.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав письменные материалы дела, обзрев материалы гражданских дел № 2-598/2020 и № 2-524/2021 Ленинского районного суда г. Кирова, суд приходит к следующему.

Правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов урегулированы ФЗ № 214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной ФЗ № 214 от 30.12.2014 г.

Согласно ст. 27 Федерального закона от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг).

Согласно разъяснениям Пленума ВС РФ, изложенным в Постановлении от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами РФ, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в ред. 03.07.2016) (далее по тексту Закон о долевом строительстве) 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 ст. 6 Закона о долевом строительстве 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору. 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.

Согласно ст. 8 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.

В силу ст. 10 Закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В судебном заседании установлено, что {Дата изъятия} между ООО «УКС КЧУС» и Е был заключен договор о долевом участии в строительстве жилья {Номер изъят}, государственная регистрация которого произведена в Управлении Росреестра по Кировской области {Дата изъятия}.

ООО «УКС КЧУС» произведена смена наименования на ООО «Квартал», что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ.

Предметом настоящего договора, с учетом дополнительного соглашения от {Дата изъятия} является долевое участие Долевщика в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: {Адрес изъят} (секция 2, первая очередь строительства) и получение после ввода дома в эксплуатацию оплаченной им двухкомнатной квартиры {Номер изъят} (номер строительный) на 7 этаже, площадью 49,5 кв.м (с учетом приведенной площади лоджии – 51,6 кв.м).

Долевое участие в соответствии с п. 4.3 договора составляет 1 920 142 руб. Оплата производится в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации данного договора в Управлении Росреестра по Кировской области.

По условиям договора срок ввода дома в эксплуатацию – не позднее {Дата изъятия} (п. 1.3).

Согласно п. 2.2.3 договора в течение 150 дней после сдачи дома в эксплуатацию и окончания расчетов по данному договору застройщик обязуется передать квартиру долевщику.

Истцом обязательства по оплате исполнены в полном объеме, что подтверждено квитанцией от {Дата изъятия}.

Таким образом, исходя из условий договора, квартира подлежала передаче истцу в срок не позднее {Дата изъятия}.

Истцом в адрес ответчика {Дата изъятия} была направлена досудебная претензия с просьбой выплатить неустойку за спорный период, которая получена {Дата изъятия}.

Из копии решения Ленинского районного суда г. Кирова от 10.02.2020 по делу № 2-598/2020 следует, что с ООО «Квартал» в пользу Видякиной А.В. взыскана неустойка за период с {Дата изъятия} по {Дата изъятия} в размере 142 666 руб. 55 коп., компенсация морального вреда в сумме 5 000 руб., штраф за не удовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в сумме 35 000 руб.

Из заочного решения Ленинского районного суда г. Кирова от 12.01.2021 по делу № 2-524/2021 следует, что с ООО «Квартал» в пользу Видякиной А.В. взыскана неустойка за период с {Дата изъятия} по {Дата изъятия} в размере 236 881,52 руб., компенсация морального вреда в сумме 5000 руб., убытки в размере 150 063, 66 руб., штраф за не удовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в сумме 195 972, 59 руб., почтовые расходы в сумме 667,92 руб.

В установленный договором срок застройщиком не было получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, квартира по акту приема-передачи истцам не передана, что стороной ответчика не оспаривается. Статья 4 ФЗ от 30.12.2004 № 214 относит сроки передачи доли участника долевого строительства к существенным условиям договора.

Положениями статей 6, 8 ФЗ № 214-ФЗ установлена обязанность застройщика передать участнику объект долевого строительства в срок, установленный договором, но при условии получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Поскольку объект долевого строительства в собственность истца не передан, требования о взыскании неустойки являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Период неустойки истцом исчислен с {Дата изъятия} по {Дата изъятия}, что составляет 456 дня, размер ее определен истцом – 317399 руб. 47 коп.

Согласно абзаца 2 пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 г. N 423 в период начисления неустойки по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона N 214-ФЗ, не включается период с 3 апреля 2020 г. до 1 января 2021 г.

Данное постановление вступило в силу со дня официального опубликования (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 3 апреля 2020 г.).

Как указано в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 февраля 2021 г., данный мораторий действует в отношении неустоек, подлежавших начислению за указанный период просрочки, независимо от того, до или после введения моратория принято судом решение по требованию участника долевого строительства о присуждении неустойки по день фактического исполнения застройщиком своего обязательства.

С учетом изложенного, при исчислении размера такой неустойки период с {Дата изъятия} по {Дата изъятия} включению не подлежит.

По расчету суда, размер неустойки за период с {Дата изъятия} по {Дата изъятия} составляет 267347 руб. 78 коп. Названная неустойка подлежит взысканию с ответчика в пользу истца. Оснований для применения положений ст.333 ГК РФ и уменьшения размера подлежащей взысканию неустойки суд не усматривает.

В силу ст.15 Закона 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В п.45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

В связи с нарушением ответчиком прав потребителя истцу был причинен моральный вред. Учитывая обстоятельства данного дела в совокупности, в том числе наличие решений суда о взыскании компенсации морального вреда за иные периоды нарушения, характера причиненных истцу нравственных страданий, а также требования разумности и справедливости, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца 5000 руб. в качестве компенсации морального вреда.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что 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 независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей).

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Определяя размер штрафа, подлежащего взысканию, суд учитывает следующее.

Исходя из требований ст. 333 ГК РФ, обязанностью суда является необходимость установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, на что указывает правовая позиция Конституционного Суда России, выраженная в Определении от 21.12.2000 года № 263-О; с учетом этого, а также учитывая конкретные обстоятельства дела, взыскание законной неустойки в полном объеме, компенсационный характер штрафа, требования разумности, справедливости и соразмерности, суд приходит к выводу о необходимости применения ст. 333 ГК РФ, ввиду явной несоразмерности подлежащего взысканию штрафа последствиям нарушения обязательства.

На основании вышеизложенного, принимая во внимание компенсационный характер штрафа, учитывая сумму ранее взысканных штрафов, суд считает необходимым снизить сумму подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца штрафа до 50000 руб.

Суд полагает, что взыскание штрафа в данном размере является разумной, справедливой мерой ответственности, соразмерной нарушенному праву и соответствующей правовой природе данного штрафа.

В соответствии с ч. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно статье 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Исходя из представленных истцом документов следует, что {Дата изъята} между Б.В.В. (наймодатель) и Е _____, М.М.И. (наниматели) заключен договор аренды найма жилого помещения: квартиры, расположенной по адресу: {Адрес изъят} на период с {Дата изъята} по {Дата изъята}, общий размер платы по договору, внесенной истцом за период с {Дата изъята} по {Дата изъята} составляет 149677 руб., размер коммунальных платежей за указанный период – 45650 руб.

Как следует из материалов дела, истец зарегистрирована по адресу: {Адрес изъят}.

В обоснование своих требований истец ссылается на то, что она вступила в брак в 2019 году, в связи с чем вынуждена снимать жилье.

Каких – либо доказательств, подтверждающих обоснованность несения этих убытков, фактом просрочки исполнения ответчиком обязательств по передаче квартиры истцом не представлено. Как следует из искового заявления и пояснений истца, использование жилого помещения по адресу: {Адрес изъят}, на условиях найма определяется усмотрением самого истца и связано с её вступлением в брак. Кроме того, истец имеет право пользования жилым помещением по адресу: {Адрес изъят}, доказательств не возможности использования которого истец суду не представила.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что истцом не доказана причинно-следственная связь между понесенными истцом расходами в виде платы за наем жилья и действиям (бездействиями) ответчика и напрямую не связаны с фактором нарушения сроков передачи квартиры по договору долевого участия в строительстве жилого дома.

Таким образом, плата за наем жилого помещения по адресу: {Адрес изъят}, по смыслу ст. 15 ГК РФ к убыткам отнесена быть не может, поскольку наем жилого помещения осуществлялся по усмотрению истца.

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами.

В ч. 1 ст. 98 ГПК РФ установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Е _____ понесла почтовые расходы в сумме 985 руб. 36 коп. по направлению претензии ответчику, а также по направлению копии искового заявления ответчику, третьему лицу, которые также подлежат взысканию с ООО «Квартал» в пользу В _____.

В соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, учитывая заявление ответчика о предоставлении отсрочки, суд считает необходимым предоставить ООО «Квартал» отсрочку по уплате Е _____ вышеуказанных сумм до {Дата изъята} включительно.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета МО «Город Киров» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6173 руб. 47 коп.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования В _____ удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Квартал» в пользу Е.С. Грухина 267347 руб. 78 коп. неустойки (за период с {Дата изъята} по {Дата изъята}), 5000 руб. компенсации морального вреда, 50000 руб. штрафа, 985 руб. 36 коп. почтовых расходов.

В удовлетворении остальной части исковых требований Е.С. Грухина отказать.

Предоставить ООО «Квартал» отсрочку по уплате Е.С. Грухиным, вышеуказанных сумм до {Дата изъята} включительно.

Взыскать с ООО «Квартал» государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования «Город Киров» в сумме 6173 руб. 47 коп.

Решение может быть обжаловано в Кировский областной суд через Ленинский районный суд г. Кирова в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья Е.С. Грухина

Мотивированное решение изготовлено 12.04.2022.

20.05.2022 14:35:39