

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Волгоград

19 июля 2022 года

Дзержинский районный суд Волгограда в составе: судьи Зиновьевой С.П., при секретаре судебного заседания Мартиросьян С.Г., помощнике Овсепян А.А. с участием истца рассматривает в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «КРЕО» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ООО «Крео» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, указав, что 17.08.2019 года между (истец) и Обществом с ограниченной ответственностью «Крео» (ответчик) заключен договор №208 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (кадастровый номер) (далее по тексту - Договор). Предмет договора - строительство многоквартирного жилого дома по

Объект договора - однокомнатная квартира кв. м, расположенная на этаже в многоквартирном жилом доме. В соответствии с условиями договора Застройщик обязуется окончить строительство, ввести объект в эксплуатацию, и передать его участнику долевого строительства в четвертом квартале 2020 года, (пункт 2.1) Цена объекта долевого строительства жилья составила

рублей, (пункт 3.1) Условия договора в части оплаты со стороны истца выполнены в полном объеме, однако квартира участнику долевого строительства передана лишь 15.07.2021 года. В связи с продолжительной просрочкой исполнения ответчиком своих обязательств, истец испытала серьезные трудности, поскольку передача объекта затягивалась на неопределенный срок, истец испытывала серьезные моральные переживания.

Просит взыскать с ответчика ООО «Крео» в пользу неустойку за нарушение предусмотренного Договором срока передачи истцу объекта долевого строительства за период просрочки с 01.01.2021 по 15.07.2021 за 196 дней в размере 161814 рублей 99 копеек,

компенсацию морального вреда в сумме 20 000 рублей, штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу истца, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований истца.

В судебном заседании истец иск поддержала.

Представитель ответчика ООО «КРЕО» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. Представил отзыв на иск в письменной форме, в котором возражает против удовлетворения иска, просит отказать в иске полностью, поскольку передача квартиры состоялась 15.07.2021 по акту на 24 день после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что соответствует пункту 4.1.2 договора.

Представитель Управления Роспотребнадзора по Волгоградской области предоставила заключение от 19.07.2022 № 06-16-18971-22 по делу.

письменной форме, указав, что застройщик принял на себя обязательство ввести объект в эксплуатацию и передать участнику долевого строительства в четвертом квартале 2020 года. Однако квартира передана потребителю 15.07.2021 г., то есть с нарушением установленных договором сроков. В связи с нарушением сроков передачи объекта долевого строительства ответчик обязан выплатить неустойку. В случае удовлетворения требований потребителя суд взыскивает с застройщика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф. Моральный вред, причиненный потребителю, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Выслушав истца, истца поддержавшую иск, исследовав письменные доказательства, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в данном Кодексе.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение (пункты 1, 4 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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 об участии в 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.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора (пункт 2 часть 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Частью 1 статьи 6 названного закона на застройщика возложена обязанность 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 данной статьи, предусматривающей изменение установленного договором срока.

Согласно части 2 этой же 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Суд установил.

17.08.2019 года между _____ и Обществом с ограниченной ответственностью «Крео» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по _____ (кадастровый номер _____) (далее по тексту - Договор).

Предметом данного договора является строительство многоквартирного жилого дома по _____.

Объектом договора является однокомнатная квартира _____, общей площадью _____ м, расположенная на _____ этаже в многоквартирном жилом доме.

Цена настоящего договора долевого строительства жилья составила _____ рублей, (пункт 3.1). Условия договора в части оплаты со стороны истца выполнены в полном объеме.

Согласно пункту 2.1. договора застройщик за счет привлечения средств участника долевого строительства осуществляет строительство жилого дома по проекту с вводом в эксплуатацию - 4-й квартал 202 г.

В пункте 4.1.2 указано, что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи в течение 60 рабочих дней со дня ввода жилого дома в эксплуатацию (п.2.1 настоящего договора).

Квартира участнику долевого строительства передана 15.07.2021 года.

Статьей 8 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что 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 (часть 2).

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 (часть 3).

Из приведенных положений закона следует, что договор участия в долевом строительстве должен содержать условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства.

При этом передача объекта должна быть произведена не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и не позднее установленного договором срока.

По общему правилу, установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить (статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Таким образом, приведенные выше нормы материального права не исключают возможность определения срока путем комбинации взаимосвязанных календарных дат и периодов.

Исполнение застройщиком обязательства по строительству (созданию) многоквартирного дома удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязанностью застройщика и до получения которого обязательства застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома не могут считаться исполненными.

В соответствии с буквальной толкованием статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исполнения застройщиком обязательства по передаче квартиры может быть определен с даты ввода дома в эксплуатацию.

Вместе с тем, поскольку срок - это событие, которое должно неизбежно наступить (статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации), то момент совершения стороной определенных действий (сдачи дома в эксплуатацию) должен быть ограничен такого рода неизбежными обстоятельствами.

Согласно положениям статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Исходя из буквального толкования пунктов 2.1, 4.1.2 договора участия в долевом строительстве срок окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию определен путем указания периода 4-ый квартал 2020 г., то есть последний день ввода в эксплуатацию приходится на 31.12.2020 г., срок передачи истцу объекта долевого строительства установлен в виде периода - в течение 60 рабочих дней со дня ввода жилого дома в эксплуатацию, то есть с 01.01.2021 по 06.04.2021 включительно.

Данная правовая позиция отражена в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.04.2022 N 4-КГ22-2-К1.

Период просрочки начался 07.04.2021 закончился 14.07.2021 (объект передан 15.07.2021) - 99 дней.

Сумма неустойки определяется по расчету $0 \text{ руб.} * 99 * 2 * 1/300 * 5,5 \% = 81\,733,88 \text{ руб.}$

Истец планировала своевременно, в срок, предусмотренный Договором, принять жилое помещение и вселиться в него.

Истец указала, что в связи с продолжительной по времени просрочкой исполнения ответчиком своих обязательств, она испытала серьезные трудности, поскольку передача объекта затягивалась на неопределенный срок, истец испытывала серьезные моральные переживания. Будучи осведомленной из средств массовой информации об участившихся случаях появления так называемых «обманутых дольщиков», истец опасалась, что квартира, за которую она отдала немалые сбережения, накопленные в течение многих лет, так и не будет ей передана в собственность, в результате чего она потеряет большую денежную сумму и лишится жилья. Эти затруднения и переживания причинили истцу серьезный моральный вред.

Согласно ч. 9 ст. 4 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.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 № 2300-1, 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.

Компенсацию морального вреда, причиненного в результате ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, с учетом доводов истца, конкретных обстоятельств дела, срока нарушения, суд определяет в размере 10 000 рублей.

В силу ст. 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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

10.12.2021 года в адрес ответчика истцом направлено претензионное письмо с просьбой добровольно выплатить неустойку. Однако законные требования истца ответчик добровольно не удовлетворил.

Поскольку требование потребителя ответчиком не было удовлетворено в добровольном порядке и после обращения истца в суд с иском, с ООО «Регионстройинвест-ИК» в пользу истца подлежит взысканию штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Размер штрафа определяется по расчету: $(81\,733,88 + 10\,000) \cdot 50\% = 45\,866,54$ руб.

Оснований для снижения либо освобождения ответчика от уплаты неустойки, штрафа не усматривается.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 ГПК РФ. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2 952 рубля.

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

РЕШИЛ:

Иск [redacted] к ООО «КРЕО» (ИНН 3443087687, КПП 771391991Ю ОГРН 1083443005942) о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично

Взыскать с ООО «КРЕО» в пользу истца

неустойку 81 733,88 рублей,

компенсацию морального вреда 10 000 рублей,

штраф 45 866,54 руб.

В иске [redacted] к ООО «КРЕО» о взыскании неустойки свыше 81 733,88 руб., штрафа свыше 45 866,54 руб., компенсации морального вреда свыше 10 000 руб. отказать.

Взыскать с ООО «КРЕО» в доход бюджета муниципального образования город-герой Волгоград государственную пошлину в размере 2952 рубля.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Дзержинский районный суд г. Волгограда в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

В окончательной форме решение суда изготовлено 26 июля 2022 года.

Судья: подпись

Копия верна, судья

С.П. Зиновьева

С.П. Зиновьева