

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Каменск-Уральский
Свердловской области

18.09.2023

Красногорский районный суд г. Каменск-Уральского Свердловской области в составе председательствующего судьи Рокало В.Е., при секретаре судебного заседания Качалковой Ю.А., с участием истца Чиркова И.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чирковой Ираиды Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная компания» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Чиркова И.И. обратилась с иском к ООО «Ремонтно-строительная компания» о защите прав потребителя.

В обоснование иска указано, что 01.06.2015 между ней и ООО «Ремонтно-строительная компания» был заключен инвестиционный договор, в соответствии с которым Чиркова И.И. частично инвестирует строительство пятиэтажного, одноэтажного дома, расположенного по адресу: Свердловская область г. Каменск-Уральский, микрорайон 4, жилой район «Южный», ул. Кутузова, дом 42 «вставка» в сумме 1 900 000 рублей, а ответчик передает в ее собственность однокомнатную квартиру площадью 54 кв.м, расположенную на четвертом этаже строящегося дома, не позднее 30.06.2016. Истец свои обязательства по договору выполнила в полном объеме, однако, акт приема-передачи квартиры до настоящего времени не подписан сторонами, истец не может зарегистрировать свое право собственности на квартиру. 03.04.2022 ответчику было вручено коллективное уведомление о готовности к приемке жилых помещений с перечнем недостатков, выявленных при осмотре общего имущества. В отношении квартиры истца был указан недостаток в части расширения температурных швов примыкания двух домов, что приводит к промерзанию, истец просила утеплить швы, однако, до настоящего времени данные работы не произведены. Кроме того, в процессе строительства дома между сторонами было достигнуто соглашение, не оформленное в письменном виде, о том, что истец самостоятельно закупает строительные материалы, самостоятельно осуществляет отделку и установку сантехники с последующей компенсацией расходов истца ответчиком. Истцом к возмещению предъявлена ответчику сумма в размере 40 000 рублей. Кроме того, ответчиком не возмещено истцу 6 000 рублей за счетчик отопления. Между сторонами не было заключено соглашение о продлении срока строительства. 17.04.2023 ответчик обратился к истцу с просьбой принять объект по акту приема-передачи. В ответ истец направила протокол разногласий к акту приема-передачи, указав, что фактически площадь квартиры составляет 51,9 кв.м вместо 54 кв.м. На все претензии истца об устранении нарушений прав потребителя ответа не последовало. Действиями ответчика истцу причинены нравственные и физические страдания.

Истец Чиркова И.И. просила взыскать с ответчика ООО «Ремонтно-строительная компания» в свою пользу неустойку за период с 30.06.2016 по 30.06.2023 в размере 2 429 150 рублей, стоимость недостающей общей площади квартиры в размере 73 888

рублей 89 коп., стоимость работ по установке сантехники в размере 40 000 рублей, стоимость счетчика отопления в размере 6 000 рублей, компенсацию за недостаток в соблюдении температурных швов в размере 11 119 рублей 44 коп., компенсацию морального вреда в размере 200 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В судебном заседании истец Чиркова И.И. представила письменный отказ от требований к ответчику в части взыскания компенсации за недостаток в соблюдении температурных швов в размере 11 119 рублей 44 коп., поскольку в настоящее время ответчиком проведены работы по герметизации швов. В оставшейся части исковые требования поддержала, просила удовлетворить в полном объеме.

До перерыва в судебном заседании представитель ответчика Соболев С.А. исковые требования не признал, представил письменный отказ, в котором указал, что квартира передана истцу по акту приема-передачи 01.03.2017, принята истцом в хорошем состоянии без замечаний, истцом пропущен срок исковой давности по заявленным требованиям, в случае удовлетворения требований просит снизить размер неустойки по основаниям статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель Каменск-Уральского отдела Управления Роспотребнадзора по Свердловской области просил рассмотреть дело в его отсутствие, представил заключение об обоснованности требований истца.

Заслушав объяснения явившихся лиц, исследовав представленные письменные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу положений статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В том числе, гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон (статья 431 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями статей 1, 3 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» под инвестиционной деятельностью следует понимать вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Объектами капитальных вложений в Российской Федерации являются находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности иные различные виды вновь создаваемого и (или) модернизированного имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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.

Таким образом, отличие договора инвестирования от договора участия в долевом строительстве заключается в том, что цель первого договора - вложение инвестиций, получение прибыли или достижение полезного эффекта, цель второго - возмещение у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в долевом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации (19.07.2017), если установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого закона, в том числе предусмотренные им меры ответственности.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 № 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.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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 и 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 РФ, 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 указанной статьи).

К отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом (пункт 9 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, пункт 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Судом установлено, что 01.06.2015 между сторонами был заключен договор инвестирования, в соответствии с условиями которого Чиркова И.И. частично инвестирует строительство пятиэтажного, однополуподземного дома, расположенного по

адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, микрорайон 4, жилой район «Южный», ул. Кугузова, дом 42 «вставка» в сумме 1 900 000 рублей, а ООО «Ремонтно-строительная компания» передает в ее собственность однокомнатную квартиру площадью 54 кв.м., расположенную на четвертом этаже строящегося дома.

В соответствии с пунктами 2.1.1, 2.1.2 договора Общество обязуется выполнить функции заказчика и подрядчика по строительству объекта, не позднее 30.06.2016 передать квартиру в собственность инвестора и подписать акт приема передачи квартиры.

Инвестор, в свою очередь, обязуется в срок до 01.12.2015 перечислить на расчетный счет или внести в кассу общества денежные средства в размере 1 900 000 рублей, приняв квартиру по акту-приема-передачи (пункты 2.2.1, 2.2.3 договора).

Поскольку денежные средства по договору были привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме с последующей передачей жилого помещения гражданину и регистрацией права собственности на него за гражданином, правоотношения сторон регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Факт исполнения Чирковой И.И. обязательств по договору инвестирования от 01.06.2015 в части оплаты денежных средств в размере 1 900 000 рублей подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам, платежным поручением и не оспаривается ответчиком (л.д. 50-52).

Претензия с требованием о выплате суммы неустойки за просрочку передачи квартиры, направленная истцом и полученная ответчиком 03.04.2023, оставлена последним без удовлетворения (л.д. 31-32).

17.04.2023 ответчик направил в адрес истца уведомление с просьбой проинструктировать объект строительства по акту приема-передачи от 01.03.2023 (л.д. 33) в связи с получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2022. Данное уведомление получено истцом 19.04.2023 (л.д. 26).

В ответ на данное уведомление 11.05.2023 истец направила перечень недостатков к акту приема-передачи (л.д. 30). Сведений о получении ответчиком данного письма истцом не представлено. 17.05.2023 истцом составлен протокол разногласий к акту приема-передачи и направлен в адрес ответчика почтой 26.05.2023 (л.д. 34-35, 58).

До настоящего времени акт приема-передачи квартиры сторонами не подписан, и связи с чем истец лишена возможности зарегистрировать право собственности на исс.

Таким образом, срок передачи помещения в собственность истца нарушен ответчиком и истек 01.07.2016.

То обстоятельство, что истец в настоящее время отказывается от подписания акта, не имеет правового значения, поскольку впервые о возможности подписания такого акта ответчик уведомил истца 17.04.2023.

Истец Чиркова И.И. просила взыскать с ответчика ООО «Ремонтно-строительная компания» в свою пользу неустойку за период с 30.06.2016 по 30.06.2023 в размере 2 429 150 рублей.

Ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности по заявленным требованиям.

Согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Согласно статье 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами (пункт 1).

По обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

По обязательствам, срок исполнения которых не определен или определен моментом востребования, срок исковой давности начинает течь со дня предъявления кредитором требования об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется срок для исполнения такого требования, исчисление срока исковой давности начинается по окончании срока, предоставляемого для исполнения такого требования (пункт 2)

Согласно пункту 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации) или процентов, подлежащих уплате по правилам статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу, определяемому применительно к каждому дню просрочки.

Истец обратился в суд с настоящим иском 18.07.2023, следовательно, вправе претендовать на взыскание неустойки в пределах трехлетнего срока исковой давности с 18.07.2020 по 30.06.2023 (дата требования истца в исковом заявлении).

Из данного периода подлежат исключению периоды действия моратория, установленные Постановлениями Правительства Российской Федерации от 02.04.2020 № 423 с 03.04.2020 по 01.01.2021 и от 26.03.2022 № 479 с 29.03.2022 по 30.06.2023.

Таким образом, период просрочки с 02.01.2021 по 28.03.2022 составляет 451 день.

С 01.01.2016 на основании Указания Банка России от 11.12.2015 № 3894-У значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. По состоянию на 01.07.2016 ключевая ставка составляла 10,50 %.

Таким образом, размер неустойки за период с 02.01.2021 по 28.03.2022 составляет 539 847 рублей (1 900 000 руб. x 451 x 2 x 1/300 x 10,50%).

Ответчиком заявлено о снижении размера неустойки, поскольку истец фактически проживает в квартире с 01.03.2017, что подтверждается актом приема-передачи от 01.03.2017, подписанным сторонами.

В соответствии пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В абзаце 2 пункта 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 69 и 71 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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, то есть, по существу, - на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Неустойка является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

Суд находит обоснованным заявление ответчика о снижении размера неустойки, поскольку невозможность подписания акта приема-передачи с целью регистрации права собственности истца на квартиру обусловлено возникшими трудностями с получением разрешительной документации на объект строительства, фактически дом был построен, истец проживает в квартире с сентября 2017 года, с этого момента пользуется квартирой и общедомовым имуществом.

В данном случае, учитывая обстоятельства дела, представленные доказательства, объем выполненных ответчиком обязательств, принимаемая во внимание компенсационную природу неустойки, принятые разумности и справедливости, суд приходит к выводу о снижении подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца размера неустойки до 250 000 рублей.

Истец просит взыскать с ответчика стоимость недостающей общей площади квартиры в размере 73 888 рублей 89 коп.

Согласно пункту 1.2 договора и приложения № 1 к договору общая площадь квартиры составляет 54 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН в отношении квартиры с кадастровым номером 66:45:0200170:2534, переданной истцу, общая площадь квартиры составляет 51,9 кв.м.

Данные обстоятельства ответчик не оспаривает.

Таким образом, учитывая, что имеется разница между проектной и фактической площадью квартиры, переданной истцу, суд взыскивает с ответчика в пользу истца стоимость недостающей общей площади квартиры в размере 73 888 рублей 89 коп. (1 900 000 руб. / 54 * (54 - 51,9)).

Иском заявлено о взыскании стоимости работ по установке сантехники в размере 40 000 рублей, стоимости счетчика отопления в размере 6 000 рублей.

Суд не находит оснований для удовлетворения данных требований, поскольку платежные документы, подтверждающие несение данных расходов, истцом в нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не представлены.

Достоверных и допустимых доказательств наличия договоренности с ответчиком о том, что истец за свой счет произведет данные работы, а ответчик компенсирует их стоимость в определенном размере, истцом также не представлено.

С заявлением о зачете данных сумм в счет стоимости квартиры, исходя из указанной договоренности с ответчиком, истец к ответчику не обращался.

Исходя из положений статьи 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», требование истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда является законным и обоснованным. Учитывая обстоятельства дела, характер нарушения, допущенного ответчиком, период просрочки, суд определяет к взысканию с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей. Заявленная истцом сумма компенсации морального вреда является несоразмерной, заявленной, в связи с чем взысканию в полном объеме не подлежит.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

С иста в пользу ответчика подлежит взысканию штраф в размере 166 944 рублей 45 коп. (250 000 руб. + 10 000 руб. + 73 888 руб. 89 коп.) * 50 %.

Оснований для снижения размера штрафа суд не усматривает, при этом судом учитывается, что расчет размера штрафа произведен от присужденных к взысканию сумм, то есть с учетом снижения размера неустойки и определенной к взысканию компенсации морального вреда.

Истец представила письменное заявление об отказе от иска в части требования о взыскании компенсации за недостаток в соблюдении температурных швов, поскольку в настоящее время ответчиком произведена герметизация швов.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе отказаться от иска. Суд не принимает отказ от иска, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

В соответствии со статьей 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд прекращает производство по делу в случае, если истец отказался от иска и отказ принят судом, повторное обращение в суд по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям в этом случае не допускается (статья 221 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Отказ от иска заявлен в письменном виде, подписан истцом, также истцом дана расписка о том, что ей разъяснены и поняты последствия принятия судом отказа от иска, предусмотренные статьей 220, 221 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Отказ истца от заявленных в настоящем деле исковых требований чьих-либо прав не нарушает, закону не противоречит, в связи с чем оснований для непринятия отказа от иска суд не усматривает, производство по делу в данной части подлежит прекращению.

Учитывая, что имущественные требования истца удовлетворены судом частично, а истец как потребитель был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд, с ответчика в силу части 1 статьи 98 и части 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в доход местного бюджета взыскивается государственная пошлина в размере 6 538 рублей 89 коп., исчисленная по правилам статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

принять отказ от иска Чирковой Ираиды Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная компания» в части требования о взыскании компенсации за недостаток в соблюдении температурных швов.

Производство по делу по иску Чирковой Ираиды Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная компания» в части требования о взыскании компенсации за недостаток в соблюдении температурных швов прекратить.

Исковые требования Чирковой Ираиды Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная компания» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная компания» в пользу Чирковой Ираиды Ивановны неустойку за просрочку исполнения обязательств по передаче помещения за период с 02.01.2021 по 28.03.2022 в размере

250 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, стоимость недостающей общей площади квартиры в размере 73 888 рублей 89 коп., штраф в размере 166 944 рублей 45 коп.

В удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительная компания» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 6 538 рублей 89 коп.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегия по гражданским делам Свердловского областного суда в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Красногорский районный суд г. Каменска-Уральского Свердловской области.

Судья

В.Е. Рокало



СУДЕБНЫЙ АКТ
В ЗАКОННУЮ СИЛУ
НЕ ВСТУПИЛ