

Дело № XXXX

Решение
Именем Российской Федерации

14 сентября 2018 года город Саратов

Кировский районный суд г. Саратова в составе

председательствующего судьи Бивол Е.А.,

при секретаре Гавриловой Т.С.,

с участием представителя истца Д. , представителя ответчика С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Е. к обществу с ограниченной ответственностью «Государственное жилищное строительство» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

установил:

Е. обратилась в суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Государственное жилищное строительство» (далее ООО «Госжилстрой») о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда. Требования мотивированы тем, что 09 сентября 2016 года между Казенным предприятием Саратовской области «Государственное жилищное строительство» и обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Рекорд» заключен договор №А долевого участия в строительстве многоквартирного <адрес> 2 жилой группы, 10 жилого микрорайона «Солнечный – 2» <адрес>. Объектом долевого строительства явилась однокомнатная <адрес>, расположенная на 9 этаже, в жилом доме по ул. <адрес> (блок секции Б), общей площадью 34,58 кв.м. 22 сентября 2016 года между обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Рекорд» и Е.. заключен договор уступки прав требования № по договору №А долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 09 сентября 2016 года. Цена договора уступки составила 1125000 рублей. Истец свои обязательства выполнила в полном объеме. 26 октября 2016 года Казенное предприятие Саратовской области «Государственное жилищное строительство» прекратило свою деятельность путем реорганизации в форме преобразования. Согласно п. 1.1 и 1.6 договора застройщик принял на себя обязательство построить многоквартирный дом и передать объект долевого строительства дольщику не позднее 30 ноября 2016 года. Однако акт приема-передачи квартиры между сторонами был подписан 17 мая 2017 года. В связи с тем, что ответчик нарушил условия договора, истец вынужден обратиться в суд с настоящим иском, в котором просит взыскать с ООО «Госжилстрой» в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01 декабря 2016 года по 16 мая 2017 года в размере 99712 рублей 58 копеек, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 18000 рублей, штраф.

В отзыве на исковое заявление ООО «Госжилстрой» указывает на то, что многоквартирный жилой <адрес> 2 жилой группы, микрорайона № жилого района «Солнечный – 2» в <адрес> введен в эксплуатацию 15 декабря 2016 года. ООО «Госжилстрой» 29 декабря 2016 года дольщикам, в том числе и истцу. были направлены сообщения о вводе дома в эксплуатацию, в связи с чем период просрочки объекта долевого строительства может составить с 01 декабря 2016 года по 29 декабря 2016 года, то есть 29 дней. Кроме того, просила применить положения статьи 333 ГК РФ, указав на ее несоразмерность последствиям несвоевременной передачи квартиры истцу. Также указала на непредставление истцом доказательств причинения ей морального вреда в заявленном размере, и завышение суммы судебных расходов по оплате услуг представителя.

Истец Е. Е.Н., извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явилась, представила заявление о рассмотрении дела в свое отсутствие с участием представителя.

Суд, с учетом мнения участников процесса, на основании ст. 167 ГПК РФ, определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Представитель истца Д. в судебном заседании поддержала иски в полном объеме, дала объяснения аналогичные изложенным в описательной части решения, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика Соколовская С.А. в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в отзыве на исковое заявление.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 310 ГК РФ).

В судебном заседании установлено, 09 сентября 2016 года между Казенным предприятием Саратовской области «Государственное жилищное строительство» и обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Рекорд» заключен договор №-А долевого участия в строительстве многоквартирного <адрес> 2 жилой группы, 10 жилого микрорайона «Солнечный – 2» <адрес>. Объектом долевого строительства явилась однокомнатная <адрес>, расположенная на 9 этаже, в жилом доме по ул. <адрес>. (блок секции Б), общей площадью 34,58 кв.м (л.д.9-18).

Согласно п. 1.1 и 1.6 договора Застройщик принял на себя обязательство построить многоквартирный дом и передать Долящику объект долевого строительства не позднее 30 ноября 2016 года.

22 сентября 2016 года между обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Рекорд» и Е. заключен договор уступки прав требования № по договору 3 31А долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 09 сентября 2016 года (л.д. 19-22).

Е. свои обязательства по договору выполнила в полном объеме, уплатив по договору денежные средства в размере 1125 000 рублей, что не оспаривалось стороной ответчика и подтверждается квитанциями от 04 октября 2016 года (л.д. 23).

Согласно статье 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии со статьей 27 вышеуказанного федерального закона действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно статье 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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 соответствии со статье 6 указанного 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 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 (п.1). 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 (п.2). 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 (п. 3).

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона «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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно разъяснениям, данным в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ 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 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.

Поскольку ООО «Госжилстрой» не исполнены обязательства по передаче квартиры в обусловленный договором срок, суд приходит к выводу о наличии у истца права на взыскание в его пользу неустойки за нарушение ответчиком прав потребителя.

Доказательств, подтверждающих заключение сторонами дополнительного соглашения о переносе срока завершения строительства дома, оформленного в порядке, установленном ГК РФ, ответчиком суду не представлено, в связи с чем, сроки передачи квартиры соглашением сторон не изменены.

Учитывая, что при заключении договора Е. рассчитывала на сдачу жилого дома в эксплуатацию и получение квартиры по акту приема-передачи к определенному сроку, согласно представленных застройщиком при заключении договора гарантий, его право на получение квартиры в собственность поставлено в зависимость от этого срока, условие о сроке передачи жилого помещения является существенным, ответственность за несвоевременное выполнение данного обязательства лежит на ответчике.

Как следует из ч.3 ст.52 Градостроительного кодекса РФ (в редакции, действовавшей на момент заключения договора), лицами, осуществляющими

строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

Данный договор не имеет специального регулирования, и нет прямого указания закона на его правовую природу. Поэтому стороны свободны в определении условий договора на выполнение функций заказчика-застройщика.

В соответствии с п.16 ст.1 Градостроительного кодекса РФ застройщиком является физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Согласно ст.55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Согласно сообщению ООО «Госжилстрой» завершено строительство объекта капитального строительства «многоквартирного жилого дома», расположенного по адресу: г.Саратов, Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», Кировский район. Жилому дому присвоен почтовый адрес: <адрес>.

Согласно ст.431 ГК РФ 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.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

В соответствии со ст.432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Исходя из п.2 ст.27 ФЗ РФ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 01.04.2005 года, его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу данного Федерального закона. Поскольку иное не предусмотрено Федеральным законом, в случае, если разрешения на строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости получены до вступления его в силу, то действие этого Федерального закона не распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства указанных объектов недвижимости.

Учитывая, что договор долевого участия, на основании которого у истца возникло имущественное право требования передачи жилого помещения от ответчика был заключен с целью получения истцом в собственность квартиры для удовлетворения своих личных, семейных нужд, на правоотношения сторон распространяется Закон РФ от 07.02.1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей».

При обращении с иском к ООО «Госжилстрой» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры, истцом определена неустойка за период со 01 декабря 2016 года по 16 мая 2017 года в размере 99 712 рублей 58 копеек.

Представителем ответчика и третьего лица в судебном заседании заявлено о снижении размера неустойки с учетом положений ст.333 ГК РФ.

В силу ст.330 ГК РФ 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 ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п.2 Определения №263-О от 21.12.2000, 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.

Неустойка имеет двойственную природу, являясь одновременно как мерой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, так и способом обеспечения обязательств.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательства независимо от того, из чего оно возникает - из договора или вследствие причинения вреда (определение Конституционного Суда РФ №11-О от 10.01.2002).

Таким образом, 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 ст.17 (ч.3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание приведенные выше нормы закона, суд, учитывая размер и период нарушенных обязательств, отсутствие мотивированного заявления ответчика о

необходимости снижения размера неустойки, приходит к выводу об отсутствии оснований предусмотренных ст. 333 ГК РФ для снижения неустойки.

Таким образом, с ООО «Госжилстрой» в пользу Е. подлежит взысканию неустойка за нарушение срока передачи квартиры за период с 01 декабря 2016 года по 16 мая 2017 года в размере 99712 рублей 58 копеек.

Доводы ответчика о том, что период неустойки должен быть иной, поскольку им была исполнена обязанность по направлению сообщения о вводе дома в эксплуатацию, не может быть принят во внимание, поскольку из представленной сторонами переписки следует, что квартира не могла быть ранее передана истцу в силу наличия в ней недостатков.

Согласно ст. 15 Закона РФ «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.

Так как судом была установлена вина ответчика в нарушении прав истца как потребителя, выразившаяся в невыполнении обязательства по передаче квартир в установленный договором срок, то с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из принципа разумности, с учетом конкретных обстоятельств дела, длительности нарушения прав потребителя, суд полагает необходимым удовлетворить требования истца о взыскании компенсации морального вреда в размере 1 000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям Верховного Суда РФ, изложенных в пункте 46 постановления Пленума от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» 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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

Представителем ответчика заявлено о снижении размера штрафа на основании статьи 333 ГК РФ в связи с его явной несоразмерностью последствиям нарушения обязательства.

Так, учитывая все существенные обстоятельства дела, правовую позицию ответчика, его заявление о снижении штрафа, заявленное в ходе судебного разбирательства, в том числе длительность допущенного ответчиком нарушения сроков исполнения требований истца как потребителя, цену договора, последствия нарушения обязательств, а также отсутствие доказательств несения истцом неблагоприятных последствий в результате неисполнения ответчиком обязательств в рамках действующего законодательства о защите прав потребителей, суд приходит к выводу, что сумма штрафа несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений, и снижает размер

штрафа до 30 213 рублей 77 копеек (л.д.30%). В данной ситуации, исходя из обстоятельств дела, снижение штрафа является не только допустимым, но и целесообразным, что позволяет соблюсти баланс интересов истца и ответчика.

Согласно ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Учитывая, непродолжительность рассмотрения настоящего дела, его невысокую сложность, отсутствие необходимости в значительных временных затратах по иску и сбору доказательств, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца 3000 рублей в счёт возмещения расходов по оплате услуг представителя, так как считает именно указанный размер оплаты помощи представителя разумным, соответствующими объему защищаемого права и объему выполненной представителем работы по данному гражданскому делу.

Согласно статье 103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в пользу бюджета пропорционально удовлетворенной части исковых требований. Соответственно, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 3 491 рубль 38 копеек.

На основании выше изложенного, руководствуясь статьями 194-199 ГПК РФ, суд,

решил:

исковые требования Е. к обществу с ограниченной ответственностью «Государственное жилищное строительство» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Государственное жилищное строительство» в пользу Е. неустойку в размере 99 712 рублей 58 копеек за период с 01 декабря 2016 года по 16 мая 2017 года, штраф в размере 30 213 рублей 77 копеек, компенсацию морального вреда размере 1 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 3 000 рублей, а всего 133926 (сто тридцать три тысячи девятьсот двадцать шесть) рублей 35 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Государственное жилищное строительство» в доход муниципального бюджета муниципального образования «Город Саратов» государственную пошлину в размере 3491 (три тысячи четыреста девяносто один) рубль 38 копеек.

Решение может быть обжаловано сторонами также в апелляционном порядке в Саратовский областной суд в течение месяца со дня изготовления в окончательной форме, путем подачи жалобы через Кировский районный суд г.Саратова.

Судья Е.А. Бивол