

Решение

Именем Российской Федерации

05 марта 2018 года

г. Энгельс

Энгельский районный суд Саратовской области в составе:  
председательствующего судьи Смирновой Л.В.,  
при секретаре Кузьминой Е.В.,  
с участием представителя истца Микуленко Д.Г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению **Саркисян Вардана Анзоровича** к обществу с ограниченной ответственностью **«Торгово-строительное управление Энгельсстрой»** о защите прав потребителей, взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве,

установил:

истец обратилась в суд с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью **«Торгово-строительное управление Энгельсстрой»** о защите прав потребителей, взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве. Требования мотивирует тем, что 03 июня 2014г. между **Саркисяном В.А.** и **ООО «Торгово-строительное управление Энгельсстрой»** заключен Договор № Ф/1-92 участия в долевом строительстве каркасно-монолитных блок-секционных 16-ти и 18-ти этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения по пр. Ф. Энгельса г.Энгельсе Саратовской области. Объектом долевого строительства явилась трехкомнатная квартира № **13** расположенная на **13** этаже в жилом доме по пр.Ф.Энгельса в г. Энгельсе (б/с Б), общей площадью (по проекту 94,7 кв.м, иной площадью (лоджия) 8,4 кв.м.). Согласно п. 2.1.1. Договора застройщик принял на себя обязательство построить многоквартирный дом до 4 квартала 2016г. Передать «Дольщику» Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее срока, предусмотренного п. 2.1.4. Договора (п.2.1.3). В соответствии с п. 2.1.4. Договора после выполнения п. 2.1.1 Договора, в течение 6 календарных месяцев, исчисляемых с 31 декабря 2016 г., передать дольщику объект долевого строительства в счет долевого участия по акту приема-передачи, подписанному сторонами. Срок передачи объекта дольщику - не позднее 30 июня 2017г. Обязательства по оплате строительства объекта выполнены истцом в полном объеме на условиях договора, что подтверждается чек - ордером от 11.06.2014г. на сумму 2905300 (два миллиона девятьсот пять тысяч триста рублей). Однако, **ООО «Торгово-строительное управление Энгельсстрой»** принятые на себя обязательства по передаче квартиры в срок, установленный договором, не исполнило, квартира передана **Саркисяну В.А.** по акту приема-передачи жилого помещения по договору участия в долевом строительстве 15 января 2018.Считает, что поскольку застройщик нарушил условия договора, то он обязан выплатить неустойку за 199 дней в размере 298 713 рублей. В указанные сроки обязательство не было выполнено, в связи с чем вынужден обратиться в суд. Просил взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период 30 июня 2017г. по 14 января 2018г. в размере 298 713 рублей, штраф в размере 154 356 рублей 50 копеек, компенсацию

морального вреда в размере 10000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20000 рублей.

В судебное заседание истец не явился, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в установленном законом порядке.

В судебном заседании представитель истца, действующая на основании доверенности Микуленко Д.Г. заявленные иски требования поддержала в полном объеме, дала пояснения аналогичные исковому заявлению.

В судебное заседание представитель ответчика ООО «~~Торгово-строительное предприятие «Энгельстрай»~~» действующий на основании доверенности Тузов А.В. не явился, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в установленном законом порядке, представил возражения на исковое заявление.

Заслушав истца, представителя истца, представителя ответчика, исследовав материалы дела, суд находит иски требования подлежащими удовлетворению в следующем объеме и по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 3 ГК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст. 8 ГК РФ 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 соответствии со ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу ст. 11 ГК РФ суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных прав.

Исходя из вышеназванных положений закона, сторона по делу самостоятельно определяет характер правоотношений, и если считает, какое-либо ее право нарушено, то определяет способ его защиты в соответствии со ст. 12 ГК РФ, а суд осуществляет защиту нарушенных или оспоренных прав.

Статьей 56 ГК РФ определено, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Пунктом 1 ст. 8 ГК РФ предусмотрено, что 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 силу ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 1 ст. 1 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» отношения с участием потребителей регулируются ГК РФ, законом «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

ных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с  
гой – организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель,  
олнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение  
от, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые ГК РФ, Законом РФ  
07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон № 2300-1),  
гими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными  
мативными правовыми актами РФ.

Как следует из ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться  
лежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями  
она, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в  
тветствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми  
бованиями.

Судом установлено, что 03 июня 2014г. между ~~Саркисяном В.А.~~ и ООО  
~~«Торгово-строительное управление «Энгельстрой»~~ заключен Договор № Ф/1-92  
стия в долевом строительстве каркасно-монолитных блок-секционных 16-ти и 18-  
этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения  
пр. Ф. Энгельса г.Энгельсе Саратовской области.

Объектом долевого строительства явилась трехкомнатная квартира № ~~9~~,  
положенная на ~~3~~ этаже в жилом доме по пр.Ф.Энгельса в г. Энгельсе (б/с Б),  
дей площадью (по проекту 94,7 кв.м, иной площадью (лоджия) 8,4 кв.м.).

Согласно п. 2.1.1. Договора застройщик принял на себя обязательство  
строить многоквартирный дом до 4 квартала 2016г. Передать «Дольщику» Объект  
евого строительства после получения в установленном порядке разрешения на  
д в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее срока, предусмотренного п  
.4. Договора (п.2.1.3).

В соответствии с п. 2.1.4. Договора после выполнения п. 2.1.1 Договора, в  
ение 6 календарных месяцев, исчисляемых с 31 декабря 2016 г., передать  
льщику объект долевого строительства в счет долевого участия по акту приема-  
редачи, подписанному сторонами.

Срок передачи объекта дольщику - не позднее 30 июня 2017г. Обязательства по  
плате строительства объекта выполнены истцом в полном объеме на условиях  
говора, что подтверждается чек - ордером от 11.06.2014г. на сумму 2905300 (два  
миллиона девятьсот пять тысяч триста рублей).

Однако, ООО ~~«Торгово-строительное управление «Энгельстрой»~~ принятые на  
бя обязательства по передаче квартиры в срок, установленный договором, не  
полнило, квартира передана ~~Саркисяну В.П.~~ по акту приема-передачи жилого  
мещения по договору участия в долевом строительстве 15 января 2018г.

В указанные сроки обязательство не было выполнено.

Объект долевого строительства до настоящего времени дольщику не передан,  
ким образом, застройщик нарушил условия договора, то он обязан выплатить  
устойку за 199 дней в размере 298713 рублей.

Согласно ч. 1 ст. 384 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное  
предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора  
переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые  
существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят  
ава, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с  
ебованием права, в том числе право на проценты.

В соответствии с п. 2.1.3 договора участия в долевом строительстве застройщик обязуется передать дольщику объект долевого строительства по получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее срока, предусмотренного п. 2.1.4 настоящего договора. При этом допускается досрочное исполнение застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона 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» 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.

Требование (претензию) истца от 17.01.2018г. об уплате неустойки в связи с нарушением предусмотренного договором срока передачи объекта ответчиком добровольно не удовлетворил.

На основании части 9 статьи 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 пунктах 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 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 Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "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 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".

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

Согласно части 2 статьи 6 названного выше Федерального закона 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.

Поскольку обязательство по передаче объекта долевого строительства ответчиком не исполнено, размер ключевой ставки определяется на день вынесения решения 05.03.2018 г. - 7,5 %. (с 12.02.2018 года ставка рефинансирования ЦБ РФ составляет 7,5 % годовых).

Размер неустойки за период с 30.06.2017 г. по 14.01.2018 г. составляет 289077 руб. 35 коп., исходя из расчета:

с 30.06.2017 г. по 14.01.2018 г. -  $2905300 \text{ руб. } 00 \text{ коп.} \times 199 \times 7,5\% \times 2/300 = 289077 \text{ руб. } 35 \text{ коп.}$

Установлено, что 17.01.2018г. в адрес ответчика была направлена претензия с просьбой оплатить неустойку в досудебном порядке, а также компенсировать моральный вред.

Статья 333 ГК РФ предоставляет суду право уменьшения неустойки, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ о снижении размера неустойки.

С учетом позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в п. 2 определения от 21.12.2000 г. № 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.

Однако, как разъяснено в Обзоре судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом

Верховного Суда РФ 19.07.2017 г.), размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. Спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - Законом № 214-ФЗ. Верховный Суд РФ в п. 34 постановления Пленума от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, 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.

Доказательств исключительности данного случая и явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств ответчиком не представлено. Доказательств наличия каких-либо объективных обстоятельств, в связи с которыми были нарушены и нарушаются сроки передачи объекта долевого строительства истцу, ответчик суду не предоставил, просил рассмотреть дело по имеющимся в деле доказательствам. Доводы, указанные в письменном отзыве ответчика, такими доказательствами не являются.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу об отсутствии достаточных законных оснований для уменьшения неустойки.

Доводы ответчика об отсутствии оснований для взыскания неустойки в ином размере являются несостоятельными.

В соответствии со ст.15 Закона № 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 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.

Поскольку ответчик нарушил права потребителя, требование истца о компенсации морального вреда мотивированно, то с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда.

Исходя из принципа разумности, с учетом обстоятельств дела, суд считает, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 2000 руб.

Также истцом заявлены требования о взыскании штрафа.

В соответствии со ст. 13 Закона № 2300-1 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. Если с

заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

При таких обстоятельствах с ответчика подлежит взысканию в пользу истца штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, то есть от суммы 291077 руб. 35 коп., что составляет 145538 руб.67 коп.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчика расходы по оплате услуг представителя в сумме 20000 руб.

Данные расходы истца подтверждаются квитанцией об оказании услуг.

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

Часть 1 ст. 100 ГПК РФ предоставляет суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в Определении от 21.12.2004 г. №454-О и применимой к гражданскому процессу, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым, — на реализацию требований ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ.

С учетом категории гражданского правового спора, продолжительности рассмотрения дела, позиции сторон, степени участия представителя истца в судебных заседаниях, принципов разумности и справедливости, обстоятельств дела, суд считает расходы на оплату услуг представителя истца разумными в размере 3000 руб.

Согласно ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

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

В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

В соответствии с ч. 1 ст. 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, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина — в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

С учетом изложенного, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6390 руб. 77 коп.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Торгово-строительное управление «Энгельсстрой» в пользу [Имя] Вардана Анзориковича неустойку по договору участия в долевом строительстве за период с 30 июня 2017 года по 14 января 2018 года в размере 289077 руб. 35 коп., компенсацию морального вреда в размере 2000 руб., штраф в размере 145538 руб.67 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 3000 руб., в остальной части иска отказать.

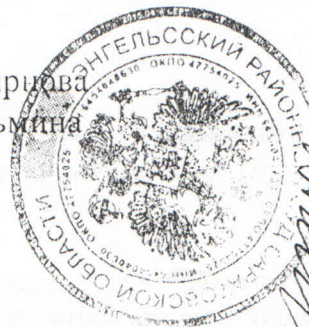
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Торгово-строительное управление «Энгельсстрой» государственную пошлину в местный бюджет в размере 6390 руб. 77 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Саратовский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Энгельский районный суд Саратовской области.

Председательствующий:  
Верно,  
Судья  
Секретарь  
05.03.2018г.



Л.В. Смирнова  
Е.В. Кузьмина



Решение (приговор, определение, постановление,  
определение районного суда Саратовской области  
**НЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ**

по существу «*26*» *февраля* 2018 г.  
Подлинник документа [Имя] [Имя] [Имя]



Энгельский районный суд (1)  
Саратовской области  
Принято, проведено и скреплено  
05.03.2018г.