Решение
Именем Российской Федерации

19.03.2018 г.

г. Энгельс

Энгельский районный суд Саратовской области в составе: председательствующего судьи Оситко И.В., при секретаре Бакиевой Э.Р.,

с участием представителя истцов [Ирина Д.А., Ирина Ю.], по доверенности [Буянова Т.В.], представителя ответчика общества с ограниченной ответственностью [строительная компания ЖБК-3] по доверенности [Иванова И.И.],

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [Ирина Александровна, Ирина Юлиановна] к обществу с ограниченной ответственностью [строительная компания ЖБК-3] о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

установил:

[Ирина Д.А., Ирина Ю.], обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью [строительная компания ЖБК-3] (далее по тексту ООО «[строительная компания ЖБК-3]») о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

Требования мотивируют тем, что 03.10.2016 г. они заключили с ответчиком договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома №1Д-31.3/16, в соответствии с которым ООО «[строительная компания ЖБК-3]» обязалось передать истцам в собственность в срок до 30.11.2017 г. трехкомнатную квартиру № [] общей площадью 87,1 кв.м. с лоджией площадью 4,2 кв.м. в строящемся жилом доме № 1 по адресу: Саратовская обл., Энгельский муниципальный район, муниципальное образование г. Энгельс, г. Энгельс, ул. Красноармейская д. [] ул. Дубовская д. [] ул. Дубовская д. [] ул. Дубовская д. [] ул. Пушкина д. [] Обязательство по оплате строительства объекта выполнено истцами в полном объеме в размере 4370000 руб. Однако ответчик принятые на себя обязательства по передаче квартиры в срок, установленный договором, не исполнил, квартира передана истцам по акту приема-передачи квартиры 19.01.2018 г. Считая нарушенными свои права, истцы просят взыскать с ответчика неустойку за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 30.11.2017 г. по 19.01.2018 г. в размере 112892 руб.: по 56446 руб. в пользу каждого истца, взыскать штраф в размере 50 %, компенсацию морального вреда в сумме по 5000 руб. каждому истцу, а также в пользу истца [] расходы по оплате услуг представителя в размере 12000 руб.

В судебное заседание истцы не явились, извещены о времени и месте рассмотрения дела в установленном законом порядке, об уважительных причинах неявки в судебное заседание не сообщили, просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Представитель истцов по доверенности Буянова Т.В. в судебном заседании исковые требования поддержала в полном объеме по основаниям, изложенным в

исковом заявлении, просила иск удовлетворить, пояснила, что законных оснований для уменьшения неустойки и штрафа не имеется.

Представитель ответчика ООО «~~_____~~» по доверенности ~~_____~~ в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований по доводам письменных возражений на исковое заявление. Объект введен в эксплуатацию с присвоением адреса: г. Энгельс, ул. Дубовская, д. ~~_____~~ корп. ~~_____~~ (разрешение на ввод объекта от 29.11.2017 г.). Согласно договору, по завершению строительства застройщик обязан направить участнику сообщение о готовности квартире к передаче. Указанное уведомление исх. № 580/8 от 20.10.2017 г. было направлено истцам 01.12.2017 г. и получено ими 14.12.2017 г. В соответствии с п. 2.2 договора участник обязан приступить к приемке в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения. Акт приема-передачи был подписан сторонами 19.01.2018 г. До данной даты истцы за приемкой квартиры по адресу, определенному ответчиком, не являлись. Освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом в случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком. Учитывая малый период просрочки (50 дней), ответчик полагает, что имеется явная несоразмерность требуемой неустойки в размере 112892 руб. последствиям нарушения обязательства. Истцы сами бездействовали и целый месяц уклонялись от принятия квартиры в собственность, тем самым злоупотребляя предоставленным законом правом. Также ответчик не согласен ни с размером компенсации морального вреда, ни с размером расходов на оплату услуг представителя. В настоящее время организация испытывает тяжелое финансовое положение. В связи со снижением спроса на товар (квартиры), упали объемы продаж, что повлекло существенное уменьшение прибыли. Просит применить последствия злоупотребления правом, предусмотренные ч. 2 ст. 10 ГК РФ, и отказать истцам в судебной защите, а в случае удовлетворения исковых требований просит снизить размер неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд считает заявленные исковые требования подлежащими удовлетворению в следующем объеме и по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 3 ГПК 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. 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 ГПК 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

законном или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Судом установлено, подтверждается материалами дела и не оспаривается лицами, участвующими в деле, что 03.10.2016 г. между [REDACTED] (участником долевого строительства по договору) и ООО «[REDACTED]» (застройщиком по договору) был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №1Д-31.3/16, по условиям которого стороны договорились о долевом участии в строительстве многоэтажного жилого дома № [REDACTED] расположенного по адресу: Саратовская обл., Энгельсский муниципальный район, муниципальное образование г. Энгельс, г. Энгельс, ул. Красноармейская д. [REDACTED] ул. Дубовская д. [REDACTED] ул. Дубовская д. [REDACTED] ул. Дубовская д. [REDACTED] ул. Пушкина д. [REDACTED].

Пунктом 1.2 договора участники приняли обязательства (по 1/2 доли каждый) в части финансирования строительства квартиры № [REDACTED] общей площадью 87,1 кв.м., лоджией площадью 4,2 кв.м., расположенной на пятом этаже, состоящей из трех жилых комнат, находящейся в строящемся жилом доме № [REDACTED] по вышеуказанному адресу.

Согласно п. 1.5 договора определено, что дом будет введен в эксплуатацию, и разрешение на ввод дома в эксплуатацию будет получено не позднее 30.08.2017 г., объекты долевого строительства будут переданы участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок до 30.11.2017 г.

Цена договора определена в 4370000 руб. (п. 3.1 договора).

Расчеты за квартиру истцами произведены полностью, что подтверждается актом взаимных расчетов от 28.02.2017 г. (л.д. 14) и ответчиком не оспаривается.

Объект долевого строительства истцам передан 19.01.2018 г. по акту приема-передачи квартиры (л.д. 13).

В силу ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» о долевом участии, 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 данной статьи.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона о долевом участии, 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.

Истцы просят взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения за период с 30.11.2017 г. по 19.01.2018 г., однако 30.11.2017 г. по условиям договора является последним днем срока передачи квартиры.

установленного договором. Следовательно, истцы вправе требовать взыскания неустойки за период с 01.12.2017 г.

Постановлением Правительства РФ от 08.12.2015 г. № 1340 «О применении с 1 января 2016 г. ключевой ставки Банка России» установлено, что к отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, с 1 января 2016 г. вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку обязательство по передаче объекта долевого строительства ответчиком исполнено 19.01.2018 г., размер ключевой ставки определяется на день исполнения обязательства, то есть на 19.01.2018 г. - 7,75 %.

Размер неустойки за период с 01.12.2017 г. по 19.01.2018 г. составляет 112891 руб. 67 коп., исходя из расчета: $4370000 \text{ руб.} \times 7,75 \% / 300 \times 50 \text{ дней} \times 2$.

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 истцам, ответчик суду не предоставил.

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

Доводы ответчика об отсутствии оснований для взыскания неустойки являются несостоятельными, основаны на неправильном толковании норм права.

В соответствии с ч.ч. 4, 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 указанной статьи. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 данной статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 данной статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 данной статьи).

Направленное в адрес истцов извещение о готовности объекта долевого строительства, датированное 20.10.2017 г. и направленное в адрес истцов 01.12.2017 г., не свидетельствует об уклонении истцов от принятия квартиры, в нарушение ч. 4 ст. 8 Федерального закона застройщик не представил доказательств составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Кроме того, данное извещение направлено ответчиком в нарушение сроков, установленных ч.ч. 4, 6 ст. 8 Федерального закона.

Учитывая изложенное, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка за период с 01.12.2017 г. по 19.01.2018 г. в сумме 112891 руб. 67 коп. в равных долях: по 56445 руб. 84 коп. в пользу каждого истца.

В соответствии со ст.15 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон № 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 истцов о компенсации морального вреда мотивированно, то с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию компенсация морального вреда.

Исходя из принципа разумности, с учетом обстоятельств дела, понесенных истцами нравственных страданий и переживаний, связанных с нарушением их прав ответчиком, суд считает, что с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере по 3000 руб. каждому истцу.

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.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом РФ «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).

Размер штрафа от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, то есть от суммы 59445 руб. 84 коп. (56445 руб. 84 коп. + 3000 руб.) составляет 29722 руб. 92 коп.

Ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГПК РФ, однако доказательств исключительности данного случая и явной несоразмерности штрафа последствиям нарушения обязательств ответчиком не представлено. Доказательств наличия каких-либо объективных обстоятельств, в связи с которыми был нарушен срок передачи объекта долевого строительства истцам, ответчик суду не предоставил.

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

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

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Истцом [redacted] заявлено о возмещении расходов по оплате услуг представителя в сумме 12000 руб.

Данные расходы истца [redacted] подтверждаются договором оказания платных юридических услуг от 23.01.2018 г., распиской (л.д. 22-23).

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 [redacted] в судебном заседании, объема выполненной представителем истца [redacted] работы, принципов разумности и справедливости, обстоятельств дела, суд считает расходы на оплату услуг представителя истца [redacted] разумными в размере 5000 руб.

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.

Однако, в соответствии со ст. 50 Бюджетного кодекса РФ в федеральный бюджет зачисляются налоговые доходы от следующих федеральных налогов и сборов, налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами - государственной пошлины (за исключением государственной пошлины, подлежащей зачислению в бюджеты субъектов Российской Федерации и местные бюджеты и указанной в статьях 56, 61, 61.1 и 61.2 Бюджетного кодекса РФ) - по нормативу 100 процентов.

Согласно ч. 2 ст. 61.1. Бюджетного кодекса РФ в бюджеты муниципальных районов подлежат зачислению налоговые доходы от следующих федеральных налогов и сборов, в том числе налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами – в том числе, по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, мировыми судьями (за исключением Верховного Суда Российской Федерации).

При подаче иска истцы были освобождены от уплаты государственной пошлины. Следовательно, учитывая положения изложенных норм закона, с ответчика в доход государства с зачислением в доход бюджета Энгельсского муниципального района Саратовской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3757 руб. 83 коп.

Руководствуясь ст. 4, 12, 56, 67, 194- 198, ГПК РФ, суд

решил:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Тройной замок» в пользу [Имя] неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения за период с 01.12.2017 г. по 19.01.2018 г. в сумме 56445 руб. 84 коп., компенсацию морального вреда в сумме 3000 руб., штраф в сумме 29722 руб. 92 коп., расходы по оплате услуг представителя в размере 5000 руб., а всего взыскать 94168 (девяносто четыре тысячи сто шестьдесят восемь) руб. 76 коп.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Тройной замок» в пользу [Имя] неустойку за нарушение срока передачи жилого помещения за период с 01.12.2017 г. по 19.01.2018 г. в сумме 56445 руб. 84 коп., компенсацию морального вреда в сумме 3000 руб., штраф в сумме 29722 руб. 92 коп., а всего взыскать 89168 (восемьдесят девять тысяч сто шестьдесят восемь) руб. 76 коп.

В остальной части иска [Имя] [Имя] [Имя] отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Тройной замок» в доход государства с зачислением в бюджет Энгельсского муниципального района Саратовской области государственную пошлину в размере 3757 (три тысячи семьсот пятьдесят семь) руб. 83 коп.

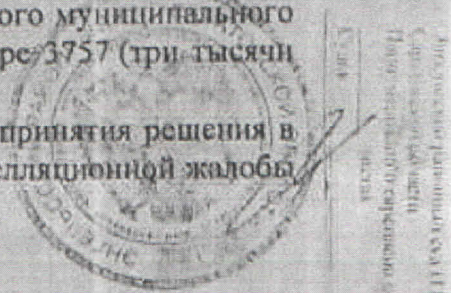
Решение может быть обжаловано в течении месяца со дня принятия решения в окончательной форме в Саратовский областной суд с подачей апелляционной жалобы через Энгельсский районный суд.

Председательствующий: (подпись).

Верно
Судья
Секретарь

[Подпись]
И.В. Оситко
Э.Р. Бакиева

Решение (подпись)
Экземпляр
И.В. Оситко
по почте
Подпись секретаря
№ 3 - 1 - 1204/11-17



КОПИЯ
ВЕРНА